

swiss prime insight

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2012

picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 31. DEZEMBER 2012

Wichtiges in Kürze	2
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	9
Corporate Governance	13
Nachhaltigkeitsbericht	31
Bericht des Bewertungsexperten	39
Finanzkommentar	47
Konzernrechnung	53
Bericht der Revisionsstelle	55
Konzernerfolgsrechnung	56
Konzerngesamtergebnisrechnung	57
Konzernbilanz	58
Konzerngeldflussrechnung	59
Konzerneigenkapitalnachweis	60
Anhang der Konzernrechnung	61
Jahresrechnung von Swiss Prime Site AG	123
Bericht der Revisionsstelle	125
Erfolgsrechnung	126
Bilanz	127
Anhang der Jahresrechnung	128
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	132
EPRA-Kennzahlen	135
Objektangaben	139
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	140/142/144/146/148/150
Allgemeine Objektangaben	141/143/145/147/149/151
Objektstruktur Gewerbe	152/154/156/158/160
Objektstruktur Wohnungen	153/155/157/159/161

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

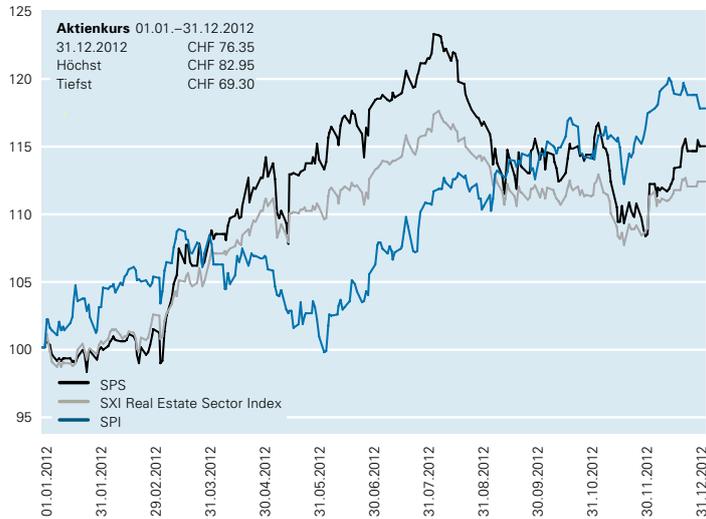
	Angaben in	31.12.2012	31.12.2011	Veränderung in %
Immobilienbestand (Fair Value*)	CHF Mio.	8 600.3	8 165.1	5.3
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	407.4	410.8	(0.8)
Immobilienleistungsertrag	CHF Mio.	14.1	–	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	159.0	155.1	2.5
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	536.2	606.2	(11.5)
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	519.1	592.1	(12.3)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	187.3	178.1	5.2
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	316.3	355.1	(10.9)
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	324.2	365.1	(11.2)
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 923.4	3 443.7	13.9
Eigenkapitalquote	%	42.4	40.0	6.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 323.0	5 168.6	3.0
Fremdkapitalquote	%	57.6	60.0	(4.0)
Gesamtkapital	CHF Mio.	9 246.4	8 612.3	7.4
ROE (gewichtet)	%	9.1	10.6	(14.2)
ROIC (gewichtet)	%	4.9	5.8	(15.5)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	94.8	200.5	(52.7)
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(138.7)	113.2	(222.5)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	119.1	(196.9)	(160.5)
Angaben ohne Neubewertungseffekte**				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	331.8	413.9	(19.8)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	(18.4)
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	(18.4)
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.73	4.62	(19.3)
ROE (gewichtet)	%	6.1	7.7	(20.8)

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

** Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

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

01.01.–31.12.2012

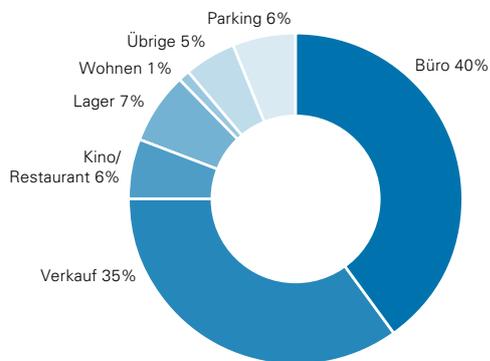


ANGABEN ZUR AKTIE

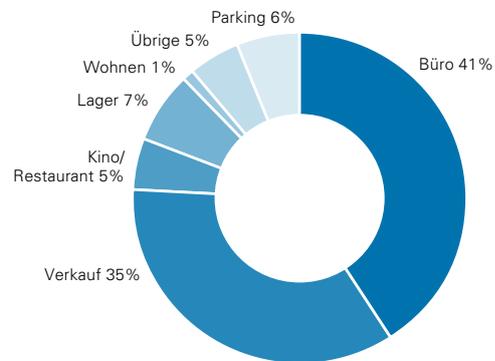
Aktienkurs (01.01.–31.12.2012)	31.12.2012	CHF 76.35
	Höchst	CHF 82.95
	Tiefst	CHF 69.30
Börsenkapitalisierung	31.12.2012	CHF Mio. 4 581.9
NAV vor latenten Steuern	31.12.2012	CHF 78.77
	31.12.2011	CHF 76.72
	Veränderung	2.7%
NAV nach latenten Steuern	31.12.2012	CHF 65.38
	31.12.2011	CHF 63.34
	Veränderung	3.2%
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	31.12.2012	CHF 5.76
	31.12.2011	CHF 6.53
	Veränderung	(11.8%)
Aktienstatistik	Total Namenaktien	60 011 611
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 31.12.2012
Segmentsicht

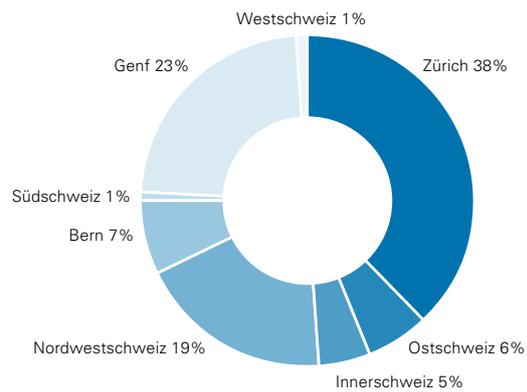


Basis: Nettomietertag per 31.12.2011
Segmentsicht

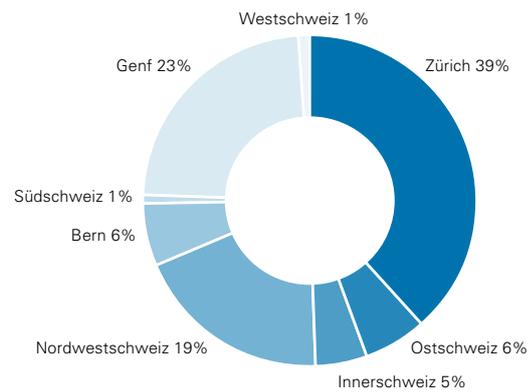


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 31.12.2012



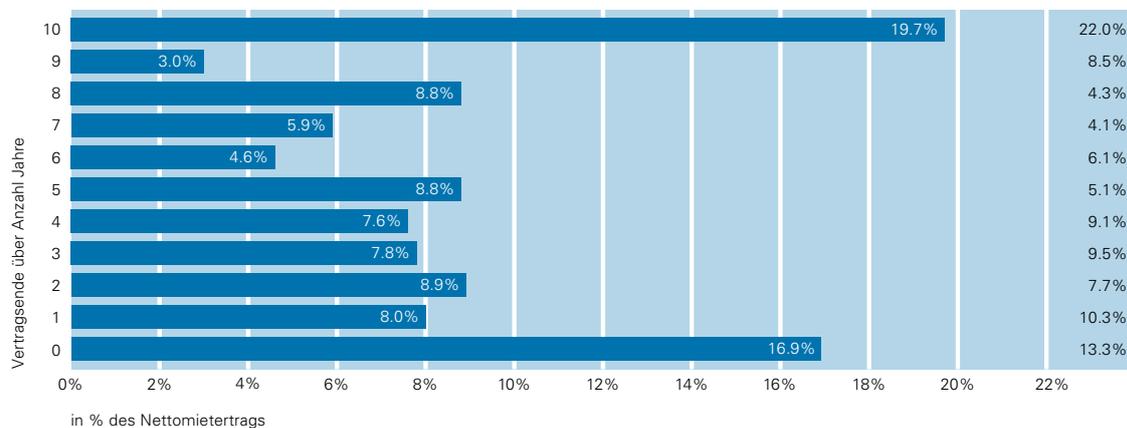
Basis: Fair Value per 31.12.2011



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 31.12.2012, Segmentsicht

31.12.2011



KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand (Fair Value*)	CHF Mio.	8 600.3	8 165.1	8 020.3	8 081.6	3 785.5
Immobilienbestand	Anzahl	188	186	198	230	110
Durchschnittliche Objektgrösse	CHF Mio.	45.7	43.9	40.5	35.1	34.4
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	407.4	410.8	417.3	251.7	207.1
Nettoobjektrendite	%	4.5	4.8	4.9	4.9	5.1
Ertragsausfallquote	%	5.4	4.6	4.2	4.0	4.5
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Umsatz Retail und Gastro, brutto	CHF Mio.	175.1	168.1	164.1	34.0	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(16.1)	(13.0)	(7.1)	(1.2)	–
Umsatz Retail und Gastro, netto	CHF Mio.	159.0	155.1	157.0	32.8	–
Warenaufwand	CHF Mio.	72.6	73.0	75.1	17.8	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	86.4	82.1	81.9	15.0	–
Bruttogewinnmarge	%	54.3	52.9	52.2	45.7	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	536.2	606.2	438.2	223.3	200.9
EBIT	CHF Mio.	519.1	592.1	411.1	219.4	200.9
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	316.3	355.1	235.0	187.4	116.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	324.2	365.1	240.9	190.5	116.4
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 923.4	3 443.7	3 267.2	3 221.4	1 418.8
Eigenkapitalquote	%	42.4	40.0	39.3	37.8	37.0
Fremdkapital	CHF Mio.	5 323.0	5 168.6	5 050.2	5 273.5	2 411.4
Fremdkapitalquote	%	57.6	60.0	60.7	61.8	63.0
Minderheitsanteile	CHF Mio.	–	–	–	33.8	–
Gesamtkapital	CHF Mio.	9 246.4	8 612.3	8 317.4	8 528.7	3 830.2
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 144.7	4 188.7	4 192.1	4 440.1	2 204.2
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	44.8	48.6	50.4	52.1	57.5
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	%	48.0	51.0	52.1	54.6	58.2
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.6	2.8	2.8	2.8	3.0
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.5	4.5	3.9	3.4	4.4
ROE (gewichtet)	%	9.1	10.6	7.2	10.0	8.5
ROIC (gewichtet)	%	4.9	5.8	4.3	4.3	4.9
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit						
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	94.8	200.5	130.9	109.7	77.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(138.7)	113.2	109.7	(180.0)	(56.6)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	119.1	(196.9)	(321.2)	159.0	(20.4)

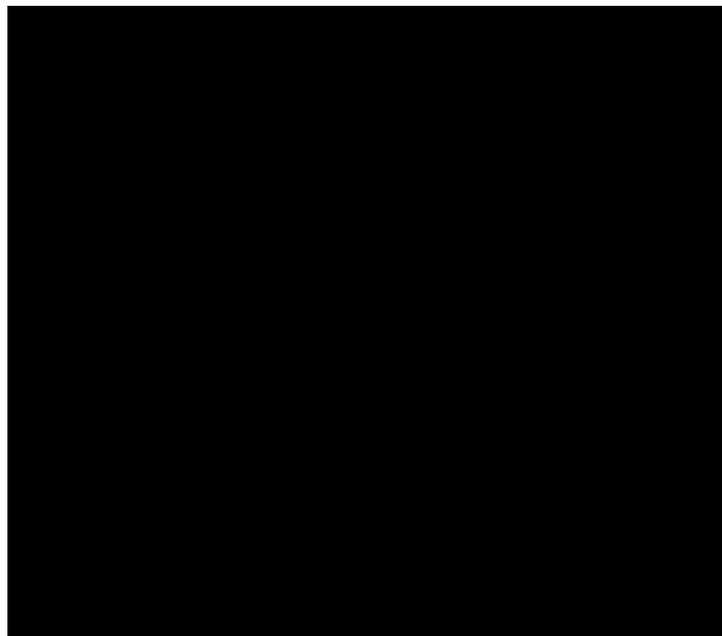
* Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sind zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert bilanziert.

KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	331.8	413.9	324.7	165.4	158.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	171.7	117.1	93.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	204.6	250.8	171.7	117.0	93.5
ROE (gewichtet)	%	6.1	7.7	5.4	6.5	6.9
ROIC (gewichtet)	%	3.6	4.5	3.6	3.2	4.3
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	76.35	70.55	69.75	58.00	50.80
Aktienkurs Höchst	CHF	82.95	74.60	72.25	59.90	68.00
Aktienkurs Tiefst	CHF	69.30	65.85	58.00	41.80	49.30
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	5.76	6.53	4.34	6.09	4.95
NAV vor latenten Steuern	CHF	78.77	76.72	72.11	71.22	66.01
NAV nach latenten Steuern	CHF	65.38	63.34	60.14	59.52	59.25
Ausschüttung/Nennwertreduktion	CHF	–	–	–	3.50	3.40
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	3.60**	3.60	3.50	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	4.7**	5.1	5.0	6.0	6.7
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	14.9	6.1	27.1	22.0	(6.7)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	15.7	18.0	13.1	(2.4)	(1.1)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	12.0	4.6	8.5	6.0	7.2
Prämie/(Discount)	%	16.8	11.4	16.0	(2.6)	(14.3)
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	4 581.9	3 835.7	3 792.2	3 153.4	1 303.2
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	1 462	771	602	876	2
Entsprechende Vollzeitstellen	Stellen	1 239	547	468	675	2
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 011 611	54 368 714	54 368 714	54 368 714	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 369)	(36 117)	(173 262)	(1 465 828)	(2 122 988)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 873 552	54 332 597	54 195 452	30 751 332	23 530 610
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 828)	(4 244)	(44 037)	(245 982)	(1 708 529)
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 006 783	54 364 470	54 324 677	54 122 732	23 945 069

* 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

Swiss Prime Site entwickelte sich im Geschäftsjahr 2012 erfreulich. Unter Einbezug eines Neubewertungsgewinns von CHF 187.3 Mio. betrug der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) CHF 519.1 Mio. und der Gewinn CHF 316.3 Mio. Der EBIT reduzierte sich jedoch gegenüber dem Vorjahr um 12.3% und der Gewinn um 10.9%. Dieser Rückgang war vor allem dadurch bedingt, dass der letztjährige Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen ausserordentlich hoch war.

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site wuchs im Berichtsjahr um 5.3% auf CHF 8.6 Mrd. und bestätigte mit Mieterträgen von CHF 407.4 Mio. und einer Ertragsausfallquote von 5.4% seine hohe Qualität.

Im Oktober 2012 konnte Swiss Prime Site die Wincasa AG, eines der führenden schweizerischen Immobiliendienstleistungsunternehmen, übernehmen und sich damit das Wissen und die Erfahrungen des wichtigsten Bewirtschaftungspartners sichern. Mit der Akquisition von Wincasa verbreitert Swiss Prime Site ihre Ertragsbasis.

Die Aktivitäten von Wincasa bilden zusammen mit dem Kerngeschäft das Segment Immobilien. Das zweite Segment Retail und Gastro umfasst die Geschäftstätigkeiten des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands auf eigenbewirtschafteten Flächen sowie diejenigen des Restaurants Clouds im Prime Tower und des Hotels Ramada Encore in Genf.

Der Wert des Immobilienportfolios nahm um CHF 435.2 Mio. zu. Er resultierte mehrheitlich aus Wertänderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF +253.4 Mio.). Die wesentlichen Investitionen waren die Projekte Maaghof Nord und Ost, SkyKey in Zürich und Majowa/Hauptsitz Post in Bern sowie der Kauf des Riverside Business Parks in Solothurn/Zuchwil. Diese Liegenschaft verfügt über ein mehr als 170 000 m² grosses Areal mit Gewerbe-, Büro- und Lagerflächen. Mit ihren beträchtlichen Landreserven bietet diese Liegenschaft mittel- bis längerfristige Entwicklungspotenziale für vielfältige Nutzungen. Zwei Geschäftsgebäude in St. Gallen und Zürich wurden verkauft. Das gut diversifizierte Portfolio bestand Ende 2012 aus 188 Immobilien.

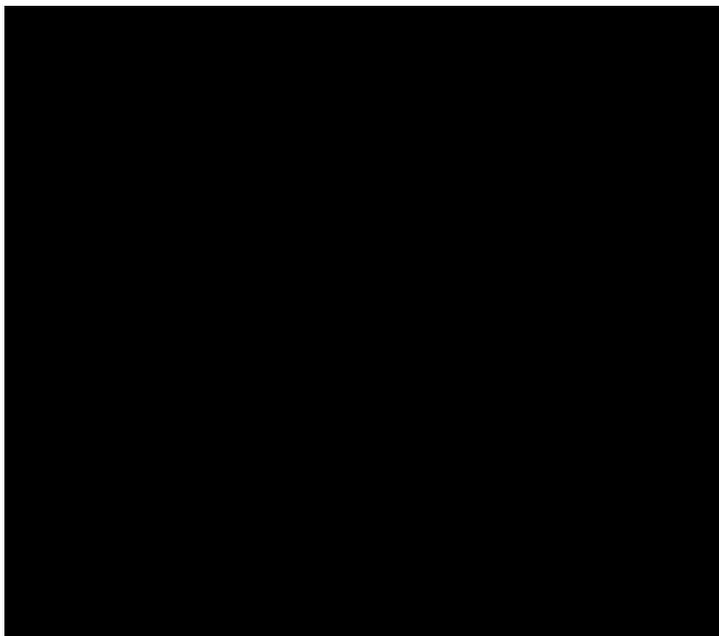
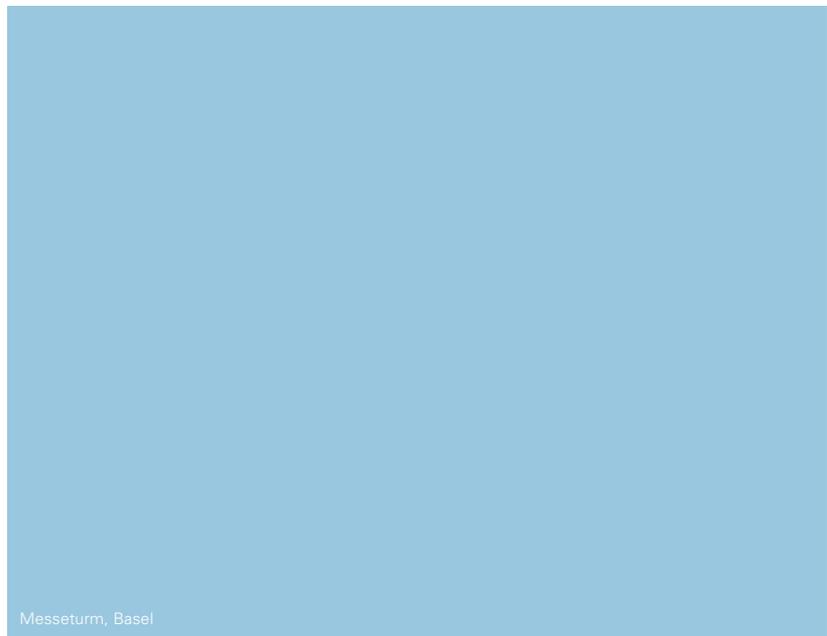
Nach der erfolgreichen Kapitalerhöhung im Dezember 2012, die zu einer Zunahme des Eigenkapitals von rund CHF 339 Mio. führte, ist Swiss Prime Site auch kapitalmässig für weitere Wachstumsschritte gut positioniert.

Die Swiss Prime Site-Aktie verzeichnete im Berichtsjahr eine Performance von +14.9% und schlug somit den SXI Real Estate Shares Index (+12.3%) und den SXI Swiss Real Estate Shares Index (+13.1%).

Aufgrund des soliden Gewinns von CHF 5.76 [CHF 6.53] pro Aktie und der insgesamt guten Perspektiven für das laufende Jahr beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 16.04.2013 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie. Die Auszahlung soll wie im Vorjahr durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Daraus ergibt sich eine Barrendite von 4.7% auf den Jahresschlusskurs.

Ich danke dem Verwaltungsrat, der Geschäftsleitung und allen Mitarbeitenden für die konstruktive Zusammenarbeit und das grosse Engagement. Den Aktionärinnen und Aktionären danke ich für das entgegengebrachte Vertrauen.

Hans Peter Wehrli





Corporate Governance

BETEILIGUNGEN

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

Beteiligungen	Zweck	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	500
GLPH SA, Lancy	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Wincasa AG, Winterthur*	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	–

* Kauf per 25.10.2012

Im Berichtsjahr gab es im Konzern folgende Änderung:

– Kauf von Wincasa AG, Winterthur, per 25.10.2012

Bei allen Beteiligungen handelte es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden entsprechend ihrer Beteiligungsquote konsolidiert. Die Namenaktien der Holding selber, 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 31.12.2012 von Swiss Prime Site AG betrug CHF 4 581.9 Mio. [CHF 3 835.7 Mio.].

GESCHÄFTSSEGMENTE

Swiss Prime Site wurde gemäss IFRS 8 in die zwei Geschäftssegmente Immobilien sowie Retail und Gastro [Detailhandel] aufgeteilt. Die Zuordnung der wesentlichen Beteiligungen zu diesen Segmenten war wie folgt:



Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

AKTIONARIAT PER 31.12.2012**Aktionariat nach Anzahl Aktien**

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%*
1 bis 5 000	6 220	92.8	4 078 143	6.8
5 001 bis 50 000	360	5.4	5 626 565	9.4
50 001 bis 500 000	113	1.7	16 433 473	27.3
500 001 bis 1 800 348	9	0.1	8 634 801	14.4
1 800 349 und mehr	3	0.0	8 503 772	14.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	6 705	100.0	43 276 754	72.1
Dispobestand			16 734 857	27.9
Total ausgegebene Aktien			60 011 611	100.0

* in % der ausgegebenen Aktien

Aktionariat nach Ländern/Regionen

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Schweiz	6 277	93.6	30 765 577	71.1
Europa (ohne Schweiz)	326	4.9	9 422 882	21.8
Andere Länder	102	1.5	3 088 295	7.1
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	6 705	100.0	43 276 754	100.0

Aktionariat nach Aktionärskategorien

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	5 825	86.8	7 005 777	16.1
Juristische Personen	348	5.2	14 937 816	34.5
Pensionskassen	194	2.9	8 904 674	20.6
Versicherungen	31	0.5	1 627 991	3.8
Fonds	152	2.3	7 441 336	17.2
Übrige	155	2.3	3 359 160	7.8
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	6 705	100.0	43 276 754	100.0

Der Gesellschaft waren per Bilanzstichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2012 Beteiligungsquote* in %	31.12.2011 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.5	5.0
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	n.a.
Wecken Klaus R., Bürgenstock	3.4	4.3
Fust Walter, Freienbach	n.a.	4.3

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

KREUZBETEILIGUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR AM 31.12.2012

Kapital	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	60 011 611	15.30	918 178
Genehmigtes Kapital	4 544 399	15.30	69 529
Bedingtes Kapital	7 812 704	15.30	119 534

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

Genehmigtes Kapital

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 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 96.431 Mio. [CHF 99.297 Mio.] (6 302 704 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 23.103 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden. 2012 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 13.465 Mio. in Eigenkapital gewandelt. Weitere Details dazu unter «Wandelanleihen und Optionen».

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion 12.07.2010	–	(3.50)	(190 290)
Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841
Aktienkapital 31.12.2011	54 368 714	15.30	831 841
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) im 2012	187 296	15.30	2 866
Kapitalerhöhung 05.12.2012	5 455 601	15.30	83 471
Aktienkapital 31.12.2012	60 011 611	15.30	918 178

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

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND DER 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 20.01.2010 wurde von Swiss Prime Site AG eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagvolumen	CHF 286.535 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	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.

2012 fanden erstmals Wandlungen im Umfang von nominal CHF 13.465 Mio. dieser Wandelanleihe statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.866 Mio. beziehungsweise 187 296 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.375 Mio.

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

Volumen	CHF 190.350 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 82.89 (bei Ausgabe CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

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

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 2014

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 Präsidium bei Swiss Prime Site AG hatte Hans Peter Wehrli am 31.12.2012 folgende Verwaltungsratsmandate: Belimo Holding AG, Hinwil (Präsident des Verwaltungsrats), und Datacolor AG, Luzern.

Thomas Wetzel (1956), Küsnacht

Dr. iur. Rechtsanwalt

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 11.05.1999

Gewählt bis: GV 2014

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 an der Universität Zürich, Institut für Banking and Finance/CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich.

Neben dem Vizepräsidium bei Swiss Prime Site AG hatte Thomas Wetzel am 31.12.2012 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon (Präsident des Verwaltungsrats), EBV Immobilien AG, Urdorf (Präsident des Verwaltungsrats), VERIT Investment Management AG, Zürich (Präsident des Verwaltungsrats), Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich, Erdgas Zürich AG, Zürich, Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf. Weiter hatte er folgendes Mandat: AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich (Präsident des Investment Committee).

Christopher M. Chambers (1961), London, UK

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2015

Berufliche Tätigkeit: Christopher M. Chambers ist seit Juni 2011 als Senior Advisor bei Lone Star Europe (Real Estate), London, tätig. Von 2005 bis 2008 war er als Policy Advisor für das Charities Office des Clarence House, HRH The Prince of Wales, London, tätig. Er 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, London.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Christopher M. Chambers am 31.12.2012 unter anderem folgende Mandate: Berenberg Bank (Schweiz) AG, Zürich (Mitglied des Verwaltungsrats), Evolution Group Plc, London (Mitglied des Verwaltungsrats bis 31.12.2012), GE Money Bank AG, Zürich (Mitglied des Verwaltungsrats), und Royal Society of Arts, Manufacturing and Commerce (Mitglied/Fellow). Von Dezember 2007 bis Juni 2010 war er nicht exekutiver Präsident des Verwaltungsrats der Jelmoli Holding AG, Zürich, und Mitglied des Ausschusses.

Bernhard 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 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, Wünnewil-Flamatt.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Bernhard Hammer am 31.12.2012 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: BASo Holding SA, Fribourg, Flumroc AG, Flums, PeterS AG, Zürich, Sasolim Holding AG, Solothurn, Sofisa Société Financière S.A., Fribourg, und VINCI Energies Schweiz AG, Zürich. Weiter hatte er folgendes Mandat: Bill de Vigier Stiftung, Solothurn (Präsident des Stiftungsrats).

Rudolf Huber (1955), Pfäffikon, SZ

Dr. oec. publ.

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2015

Ausbildung: 1982 Lizentiat 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 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 Präsident des CFO Forums Schweiz – CFOs.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Rudolf Huber am 31.12.2012 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: Looser Holding AG, Arbon (Präsident des Verwaltungsrats), Georg Fischer AG, Schaffhausen, Hoerbiger Holding AG, Zug, Wicor Holding AG, Rapperswil-Jona, und Zhuolang Textile Machinery Co. Ltd., Jintan, China.

Mario F. Seris (1955), Zürich

lic. phil. I

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 27.04.2005

Gewählt bis: GV 2013

Ausbildung: 1981 Abschluss des Studiums der Anglistik und der Pädagogik an der Universität Zürich

Berufliche Tätigkeit: Mario F. Seris leitete von 1981 bis 1997 verschiedene Human-Resources-Bereiche von 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 war er zusätzlich Co-Chief Operating Officer Europa und leitete Credit Suisse Asset Management Schweiz als CEO. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real Estate Asset Management von Credit Suisse AG. Seit 2011 vertritt er Credit Suisse AG als Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten und Investment-Komitees im Immobilien- und Fondsbereich.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Mario F. Seris am 31.12.2012 folgende Verwaltungsratsmandate: Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), CS REFI Chile Fund Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), REF Global Chile Fund Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), REF Global Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), und Credit Suisse Funds AG, Zürich (bis 04.12.2012). Bis 14.08.2012 hatte er folgende weitere Mandate: Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main, DE (Vorsitzender des Aufsichtsrats), und Credit Suisse Realwerte (Deutschland) GmbH, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats).

Klaus R. Wecken (1951), Bürgenstock

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2015

Ausbildung: Studium der Volkswirtschaft an der Universität Freiburg im Breisgau

Berufliche Tätigkeit: Klaus R. Wecken ist seit 1974 Gründer, 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 er 1997 an die SAGE Group, Newcastle, UK, verkaufte. Ab 1999 war er Mitgründer und Hauptaktionär der Immobiliengesellschaft Tivona AG, Basel, welche 2009 über die Jelmoli Holding AG, Zürich, in die Swiss Prime Site-Gruppe integriert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute er über sein Family Office Wecken & Cie., Basel, mehr als 30 Beteiligungen mit Schwerpunkt Internet, Software und MedTec auf. Wecken & Cie. ist unter anderem Hauptaktionärin der in Deutschland kotierten Immobiliengesellschaft Westgrund AG, Berlin.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Klaus R. Wecken am 31.12.2012 folgende Mandate: Bockstecherhof Immobilien AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), Care4 AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), FAIRRANK Swiss AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), SIC invent AG, Basel (Mitglied des Verwaltungsrats), FAIRRANK SE, Köln, DE (Vorsitzender des Aufsichtsrats), Jedox AG, Freiburg i.Br., DE (Vorsitzender des Aufsichtsrats), simfy AG, Köln, DE (Mitglied des Aufsichtsrats), W&W Immobilien GmbH, Rheinfelden, DE, sowie weitere damit verbundene Immobiliengesellschaften (CEO), und Beirat in einigen 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 war bis 31.12.2012 Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1986 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG im Bereich Finance & Controlling. Zuvor war er bei Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig.

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2012 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zürich, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, SPS Immobilien AG, Olten, und Wincasa AG, Winterthur. Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat), und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat).

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

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 und 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.

In der Berichtsperiode fanden sieben Sitzungen und fünf Telefonkonferenzen 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:

Das Audit Committee überprüft die Geschäftsleitung von 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.

Das Audit Committee überprüft und beurteilt die Unabhängigkeit sowie die Arbeit, die Revisionskosten, den Prüfungsumfang und die Ergebnisse der externen Revisionsstelle, die Qualität, Durchsetzung und Offenlegung der Rechnungslegungsgrundsätze sowie die Angemessenheit der finanziellen Kontrollmechanismen.

Das Audit Committee überprüft und beurteilt die Unabhängigkeit und die Arbeit der Bewertungsexperten sowie die Bewertungsgrundsätze.

In der Berichtsperiode fanden drei Sitzungen und drei 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 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:

Das Compensation Committee erarbeitet 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.

In der Berichtsperiode fanden drei Sitzungen 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:

Der Anlageausschuss überprüft die 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.

In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen 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 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: Markus Graf ist seit 2000 Chief Executive Officer von Swiss Prime Site. Von 1995 bis 30.11.2012 leitete er den Bereich Real Estate Asset Management bei Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Vorher hatte er Führungsaufgaben in mehreren Bau- und Immobilienunternehmen inne.

Markus Graf hatte am 31.12.2012 Verwaltungsratspräsidien in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zürich, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Verwaltungsratsmandate: Credit Suisse Funds AG, Zürich (seit 04.12.2012), Société Internationale de Placements SA, Basel, und Wincasa AG, Winterthur.

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 war bis 31.12.2012 Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1986 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG im Bereich Finance & Controlling. Zuvor war er bei Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig.

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2012 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zürich, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, SPS Immobilien AG, Olten, und Wincasa AG, Winterthur. Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat), und Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat).

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 Chief Investment Officer von Swiss Prime Site und war bis 31.12.2012 Senior Advisor des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1991 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG und leitete die Bereiche Construction und Acquisition Schweiz; von 2004 bis 2009 führte er den Development-Bereich. Vor seiner Tätigkeit innerhalb von 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 hatte am 31.12.2012 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zürich, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten.

Franco Savastano (1965), Stallikon

Mitglied der Geschäftsleitung

Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands

In dieser Funktion seit: 01.04.2012

Ausbildung: 1984 Abschluss Herrenmodeverkäufer, 1986 Handelsdiplom Typ R und S der Handelsschule Limania in Baden und 1989 Höheres Wirtschaftsdiplom am Kaufmännischen Lehrinstitut Zürich

Berufliche Tätigkeit: Franco Savastano leitet seit 01.04.2012 als CEO das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands in Zürich, und er ist Mitglied der Swiss Prime Site-Geschäftsleitung. Von 2001 bis 2012 war er Direktor der Grieder Modehäuser in der Deutschschweiz und Einkaufsdirektor bei Grieder für die ganze Schweiz. 1997 bis 2001 war er Leiter des Creative-Teams für die Linien Strellson und Tommy Hilfiger Clothing, 1988 bis 1996 Einkäufer/Einkaufsleiter von Fein-Kaller Uomo und Donna sowie von 1986 bis 1988 Assistent des Verkaufsleiters von Hugo Boss Schweiz AG.

Franco Savastano hatte am 31.12.2012 folgende Mandate: Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich, sowie der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich.

Austritte in der Berichtsperiode

Hanspeter Grüniger (1953), Freienstein

Mitglied der Geschäftsleitung

Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands (01.04.2010 bis 31.03.2012)

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsleitung waren 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 INFORMATIONS- 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 in CHF 1 000	Spesenpauschale in CHF 1 000
Verwaltungsratspräsident	250	3
Verwaltungsratsvizepräsident	125	3
Verwaltungsratsmitglied	110	3
Sekretär Verwaltungsrat	15	3
Vorsitzender Audit Committee	30	3
Mitglied Audit Committee	20	3
Vorsitzender Compensation Committee	20	3
Mitglied Compensation Committee	15	3
Mitglied Anlageausschuss	20	5

Das Grundhonorar der Verwaltungsräte wird je zur Hälfte in bar und in Aktien von 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 des 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 von Swiss Prime Site AG «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung».

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

2012 wurden keine zusätzlichen Honorare bezahlt.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren 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 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 von Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche voll konsolidierten 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 mit dem Geschäftsjahr 2012.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.916 Mio. [CHF 0.766 Mio.] sowie CHF 0.283 Mio. [CHF 0.100 Mio.] für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung [Ausgabe der Wandelanleihe] verbucht.

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 aufgrund der neuen Organisationsstruktur per 01.01.2013 angepasst.

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 0.14% bis 0.31% (gestaffelt) [0.14% bis 0.31%] des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals):

ab 01.01.2011	in CHF Mrd.	in %
Teil am Gesamtvermögen bis	1.5	0.31
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	3.0	0.29
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	4.5	0.22
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	6.0	0.21
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	7.5	0.20
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	10.0	0.17
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	12.5	0.16
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	15.0	0.15
Nächster Teil am Gesamtvermögen ab	15.0	0.14

Swiss Prime Site hat per 01.01.2013 ihre Organisationsstruktur dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Sie hat wesentliche Managementleistungen, die bis 31.12.2012 durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf der Basis des Managementvertrags erbracht wurden, in die Gesellschaft integriert. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt. Ab 2013 beträgt die Management Fee 0.105% des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven zu Beginn eines jeden Quartals).

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% bis 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.

Ab 01.01.2013 wurden ebenfalls die Kommissionen für das Baumanagement sowie die Kauf- und Verkaufskommissionen angepasst. Die wesentlichen Änderungen waren:

Baukommissionen

- 2.0% der Gesamtbaukosten bei Renovationen und Sanierungen < CHF 25.0 Mio.
- 0.5% bis 1.5% der Gesamtbaukosten bei Neubauten und Grosssanierungen > CHF 25.0 Mio.
- Due Diligence-Leistungen werden nach Aufwand vergütet

Kauf- und Verkaufskommissionen

- Maklermandat bei Credit Suisse AG: 0.5% bis 5.0% des Kauf-/Verkaufspreises plus 0.25% für das Aufbereiten der Unterlagen; bei grossen Transaktionen separate Regelung
- Maklermandat bei Dritten: 0.25% des Kauf-/Verkaufspreises für das Aufbereiten der Unterlagen

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

INFORMATIONSPOLITIK

Rhythmus

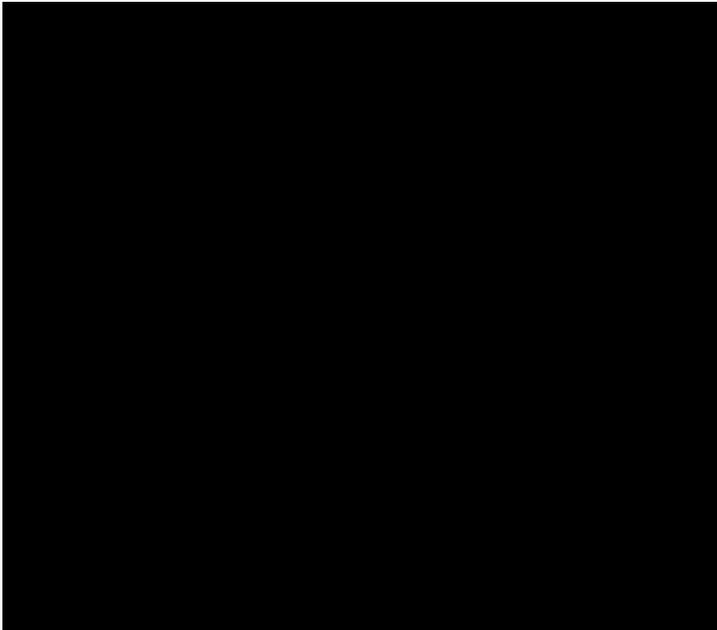
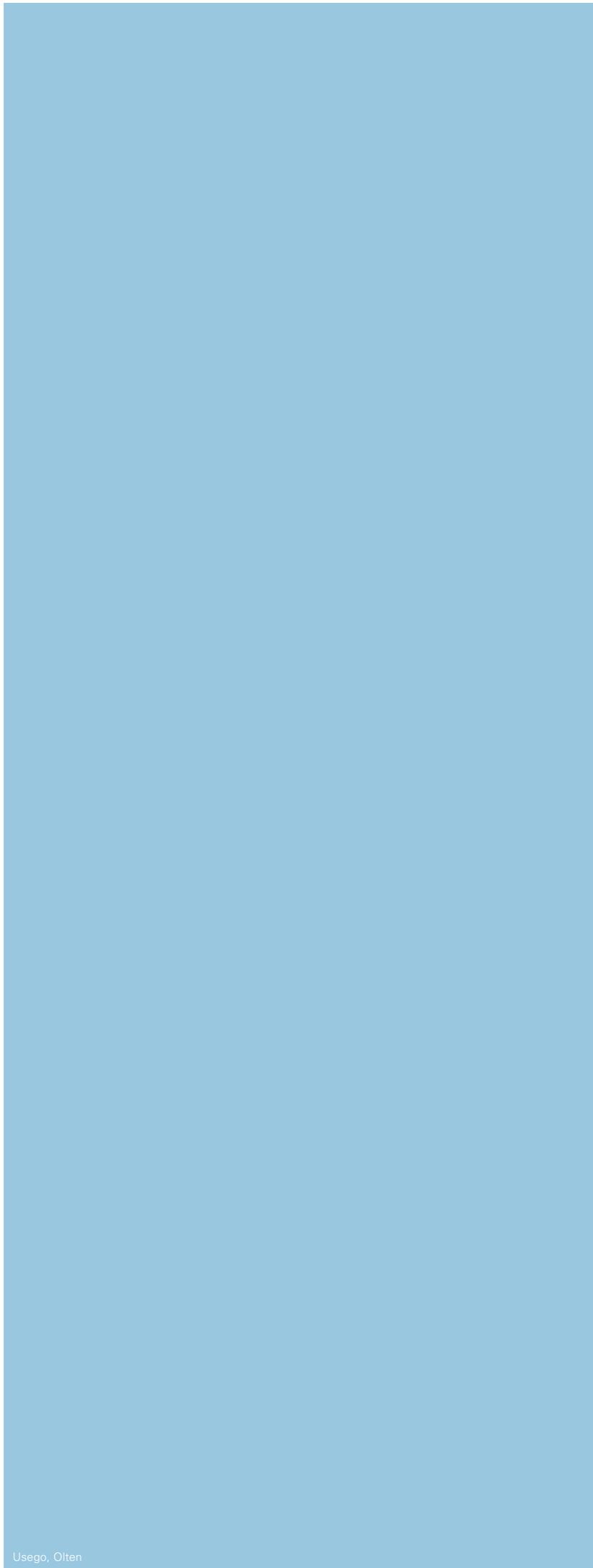
Die Gesellschaft publiziert halbjährlich einen Newsletter, welcher über die aktuellen Ereignisse des vergangenen Halbjahres informiert. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts sowie der quartalsweisen Medienmitteilungen mit ausgewählten Unternehmenszahlen, 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

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.





Nachhaltigkeitsbericht

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Der Nachhaltigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2012 legt den Fokus auf die Umsetzung baulicher Massnahmen und zeigt am Beispiel des Gütesiegels der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und des Neubauprojekts Majowa in Bern auf, wie Swiss Prime Site ihrem Anspruch einer umfassenden Nachhaltigkeit gerecht wird. Diese Prinzipien gelten sinngemäss auch für die Tochtergesellschaften wie SPS Immobilien AG, Wincasa AG, Jelmoli AG oder Clouds Gastro AG.

Grundsätze der Nachhaltigkeit

Die Prinzipien der Nachhaltigkeit setzt Swiss Prime Site seit ihrer Gründung im Jahr 1999 um. Dabei orientiert sie sich gleichzeitig an den ökonomischen, sozialen und ökologischen Aspekten einer nachhaltigen Unternehmensstrategie.

Ökonomisch strebt Swiss Prime Site eine langfristige Steigerung des Unternehmenswerts und eine solide Performance für die Aktionäre an. Wichtigste Leistungsindikatoren sind die Wertentwicklung des Immobilienportfolios, die daraus erwirtschafteten Renditen, die wirtschaftlichen Erfolge der Tochtergesellschaften sowie der Aktienkurs und die Ausschüttungsrenditen.

Den sozialen Ansprüchen wird Swiss Prime Site bei den Immobilienanlagen gerecht, indem sie ihre Verantwortung über den gesamten Lebenszyklus einer Liegenschaft wahrnimmt – von der Standort- und Objektevaluation über die marktgerechte Nutzung bis zum Abbruch oder Verkauf eines Gebäudes. Swiss Prime Site strebt insbesondere bei Neubauprojekten an, dass sie sich gut in den städtebaulichen und soziokulturellen Kontext einfügen. Die Ansprüche der Stakeholder werden so weit als möglich berücksichtigt.

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 Wahl des Standorts einer Immobilie wird als ein Entscheid von hoher ökologischer Relevanz betrachtet.

Teil der Unternehmensstrategie

Die Nachhaltigkeit ist bei Swiss Prime Site Teil der Unternehmensstrategie und geht weit über Massnahmen zur Schonung der Umwelt hinaus. Swiss Prime Site verfolgt einen ganzheitlichen und langfristig ausgerichteten Ansatz nach den oben erwähnten Prinzipien.

Im Interesse der Anspruchsgruppen

Die folgenden Ausführungen veranschaulichen, wie Swiss Prime Site Nachhaltigkeitsaspekte in die Beziehungen mit verschiedenen Anspruchsgruppen einbringt.

Nachhaltigkeit für die Investoren

Die Entwicklung von Swiss Prime Site zur Immobilieninvestmentgesellschaft mit dem grössten Portfolio und der höchsten Marktkapitalisierung in der Schweiz erfolgte in vielen Schritten. Diese bestanden sowohl aus dem Erwerb einzelner Immobilien als auch aus Akquisitionen von Portfolios oder Immobiliengesellschaften.

Alle Akquisitionen sowie die zahlreichen Neubauprojekte waren stets darauf ausgerichtet, nachhaltige Werte für die Aktionäre zu schaffen. Investiert wird in Immobilien, die verlässliche Cashflows generieren und dadurch attraktive Ausschüttungen an die Aktionäre ermöglichen. Messbare Ergebnisse dieser Strategie sind tiefe Ertragsausfallquoten und die dynamische Entwicklung der Swiss Prime Site-Aktie. Die Ertragsausfallquote bewegte sich 2003 bis 2012 zwischen 4.0% und 6.3% und lag stets deutlich unter dem Branchendurchschnitt. Aus der letztjährigen Ausschüttung von CHF 3.60 je Aktie ergab sich eine attraktive Ausschüttungsrendite von 5.1% (auf der Basis des Schlusskurses vom 31.12.2011 von CHF 70.55).

Die Swiss Prime Site-Aktien bewährten sich in den letzten zwölf Jahren als Wertpapiere, die auch in turbulenten Zeiten ihre Substanz bewahren und attraktive Renditen ermöglichen.

Nachhaltigkeit für die Mieter

Zu den wichtigsten Anspruchsgruppen zählen die Mieter. Sie haben den Status von Kunden des Unternehmens und entscheiden von Zeit zu Zeit (vor dem Ablauf eines Mietvertrags), ob sie das angebotene Produkt (die gemietete Fläche) weiterhin «kaufen» wollen. Die Vermietungsrate, das heisst die effektiven Mieteinnahmen im Verhältnis zum Sollmietertrag, und die Dauer der Mietverhältnisse sind aussagekräftige Gradmesser der Kundenzufriedenheit.

Per 31.12.2012 bestand über die Hälfte der Nettomieteträge aus Mietverhältnissen, die noch zwischen fünf und zehn Jahren laufen. Allein die Verträge mit zehn- oder mehrjährigen Laufzeiten machen rund 20% der Sollmieteinnahmen aus. Erfahrungsgemäss entscheiden sich die Mieter von Swiss Prime Site-Flächen in neun von zehn Mietverhältnissen für eine Verlängerung vor dem Vertragsende oder für die Ausübung der Verlängerungsoption. Langfristige Partnerschaften zwischen Mietern und Vermieterin sind für beide Seiten vorteilhaft, verursachen doch Mieterwechsel in der Regel eine nicht unerhebliche finanzielle, soziale und ökologische Belastung.

Neben dem Standort, der Objektqualität und der Höhe der Mieten wird die Zufriedenheit der Mieter wesentlich von der Qualität der Beziehungen zur Vermieterin bestimmt. Dieser Tatsache trägt Swiss Prime Site Rechnung, indem sie den direkten Dialog mit den Mietern regelmässig pflegt oder bestens ausgewiesene Partner damit beauftragt. Durch die im Oktober 2012 erfolgte Übernahme von Wincasa AG kann Swiss Prime Site die meisten Liegenschaften ihres Portfolios in eigener Regie bewirtschaften und sich noch unmittelbarer um die Anliegen der Mieterschaft kümmern. Dabei spielen umweltrelevante Themen wie Energieverbrauch und Schadstoffausstoss sowie Sicherheitsfragen eine zunehmend wichtigere Rolle.

Nachhaltigkeit für die Nutzer der Immobilien

Für die Zehntausenden von Menschen, die sich täglich in Liegenschaften von Swiss Prime Site begeben, hauptsächlich um dort zu arbeiten oder einzukaufen, ist der Standort von grösster Bedeutung. Er entscheidet über den Aufwand, den die Nutzer betreiben müssen, um das Gebäude zu erreichen und wieder nach Hause zurückzukehren. Je mehr Leute einen kurzen Weg haben, desto geringer ist die Beanspruchung des Verkehrsnetzes und desto geringer auch der Druck zum weiteren Ausbau der Infrastruktur. Kurze Arbeitswege und die schnelle Erreichbarkeit von Verkaufsflächen sind für den Einzelnen auch deshalb attraktiv, weil sie Zeit sparen, das Budget schonen und die Lebensqualität erhöhen.

Im Bewusstsein dieser wechselseitigen Abhängigkeiten konzentriert sich Swiss Prime Site seit ihrer Gründung auf Standorte in grossen Städten oder Wirtschaftsagglomerationen, die gut ins bestehende Verkehrsnetz eingebunden und für eine möglichst grosse Zahl von Nutzern schnell erreichbar sind.

Portfoliostrategie

Swiss Prime Site hat ihr Portfolio nach dem Prinzip des Immobilienpickings aufgebaut und primär jüngere Objekte erworben, die strengen und nachhaltigen Anlagekriterien genügen. Ältere Gebäude fanden nur dann Eingang ins Portfolio, wenn sie eine gesunde Bausubstanz und/oder eine einmalige Lage aufwiesen. Um sich attraktive Standorte und Liegenschaften zu sichern, akquirierte Swiss Prime Site auch Immobilienportfolios oder börsenkotierte Immobilienliengesellschaften wie Maag Holding AG (2004) oder Jelmoli Holding AG (2009).

Alle erworbenen Liegenschaften unterliegen einem aktiven Portfoliomanagement, aufgrund dessen nicht mehr strategiekonforme Objekte verkauft und dafür Immobilien mit längerfristig höherem Wertsteigerungspotenzial erworben oder gebaut werden. Dadurch lässt sich das Durchschnittsalter des Portfolios verringern. Zur Verjüngung des Portfolios trägt auch die in den letzten Jahren intensivierete Realisierung von Neubauprojekten bei. Rund 52% des Portfoliowerts von CHF 8.6 Mrd. entfiel Ende 2012 auf Gebäude, die entweder vor dem Jahr 1900 oder nach 2001 erstellt oder total saniert wurden (ohne Bauländer und Neubauprojekte) [Vorjahr rund 55% bei einem Portfoliowert von CHF 8.2 Mrd., nach 2000].

Bauliche Umsetzungen

Bestandesimmobilien

Swiss Prime Site unternimmt grosse Anstrengungen, um die ökologische Nachhaltigkeit der Bestandesimmobilien im Rahmen der ökonomischen Tragfähigkeit systematisch zu verbessern.

Zusätzlich zu den ordentlichen Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen hat Swiss Prime Site deshalb im Berichtsjahr eine Initiative gestartet, um die Energie- und Wasserverbrauchswerte und parallel dazu die Treibhausgasemissionen der Bestandesimmobilien zu senken. Die wichtigsten Schritte des Programms sind:

- Erfassung/Ergänzung der verbrauchsrelevanten Daten
- Identifizierung der Energieeffizienzpotenziale und Unterteilung in zwei Hauptgruppen: Kandidaten für Betriebsoptimierungen oder neue Heizsysteme; Kandidaten für eine Wärmedämmung
- Festlegung der Handlungsoptionen
- Segmentierung des Portfolios zur Priorisierung der Massnahmen

Das Projekt Energiecontrolling/Betriebsoptimierung hat zum Ziel, die CO₂-Emissionen des gesamten Portfolios in den nächsten fünf Jahren um 10% zu reduzieren ohne investive Massnahmen. Swiss Prime Site hat das Real Estate Asset Management von Credit Suisse AG mit der Implementierung dieses Programms beauftragt. Die Umsetzung erfolgt zusammen mit Siemens Schweiz AG und Wincasa AG.

Bis Februar 2013 wurden rund 23 Bestandesliegenschaften an das Energy Monitoring and Controlling Tool von Siemens angeschlossen. Dieses kann den Energieverbrauch dieser Gebäude jederzeit online überwachen und bei Abweichungen vom Sollwert Meldung erstellen. Die meisten anderen Gebäude können ab 2014 jährlich anhand ihrer Energieverbrauchsdaten aus der Energiebuchhaltung auf ihre Energieeffizienz untersucht werden. Jedes Gebäude wird durch Energieingenieure und vor Ort einmalig betrieblich optimiert.

Die Auswertung und Überwachung aller Gebäude erfolgt durch Siemens Schweiz AG mit dem internetbasierten Energy Monitoring and Controlling Tool. Es gewährt Swiss Prime Site und ihren Partnern jederzeit Zugriff auf die Energieverbrauchswerte. Diese bilden zusammen mit dem Benchmarking die Grundlage für Korrekturen und weitergehende Massnahmen zur Senkung des CO₂-Ausstosses.

Renovierungen und Sanierungen

Im Rahmen ihres aktiven Portfoliomanagements und der objektspezifischen Strategien achtet Swiss Prime Site streng darauf, dass die Immobilien den heutigen und absehbaren Bedürfnissen der Marktteilnehmer entsprechen und eine gute Vermietbarkeit aufweisen. Zu diesem Zweck werden jedes Jahr beträchtliche Mittel in die Renovierung, Sanierung, Modernisierung und Vitalisierung von Gebäuden investiert. Ein massgeblicher Teil dieser Investitionen wird in der Regel für Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs und des CO₂-Ausstosses bereitgestellt.

Im Berichtsjahr wurde die Sanierung, Modernisierung und Neupositionierung der Geschäftsliegenschaft Flurpark in Zürich Altstetten mit einer Mietfläche von neu rund 26 000 m² eingeleitet. Der 1979 erstellte Bau erhält eine hoch-effiziente Gebäude- und Raumtechnik sowie eine Glasfassade mit integrierter Beschattung.

Den Geschäftsgebäudekomplex Murifeld an der Weltpoststrasse 5 in Bern hat Swiss Prime Site einer Sanierung und Modernisierung mit unterschiedlichen Eingriffstiefen unterzogen. Die Differenzierung erfolgte aufgrund einer detaillierten Analyse und veranschaulicht, dass sich die Nachhaltigkeit von Bestandesimmobilien am besten durch eine objektspezifische Vorgehensweise optimieren lässt. Grössere Eingriffe werden am Gebäude Murifeld Ost vorgenommen. Die Konstruktion wird im Zentrum ausgekernt; die Geschosse werden mit einem Lichthof zu attraktiven und flexibel nutzbaren Büros von rund 5 700 m² Mietfläche ergänzt. Durch den Einbau einer modernen Lüftungsanlage wird das Haus nach Abschluss der Arbeiten Ende 2013 beinahe Neubauniveau erreichen. Beim Bürohaus Murifeld West konzentrierten sich die im Herbst 2012 abgeschlossenen Massnahmen in Anbetracht des guten Gebäudezustands auf ästhetische Verbesserungen und somit auf eine Konsumvermeidung von grauer Energie.

Neubauprojekte

Die intensivierte Entwicklung und Realisierung von Projekten verjüngt das Portfolio und verstärkt dessen Nachhaltigkeit. Derzeit befinden sich die Neubauprojekte SkyKey und Maaghof Nord und Ost in Zürich sowie der Hauptsitz Post (Majowa) in Bern im Bau (siehe auch Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften»).

Mit dem im Dezember 2012 erfolgten Erwerb des Riverside Business Park in Solothurn/Zuchwil hat sich Swiss Prime Site ein direkt an die Aare grenzendes Gewerbeareal gesichert. Die Landreserven des rund 170 000 m² umfassenden Grundstücks möchte Swiss Prime Site auch für den Bau von Wohnhäusern nutzen. Die teilweise Umnutzung von Industrie- und Gewerbebrachen sowie verdichtetes Bauen tragen zu einem schonenden Umgang mit den beschränkten Landressourcen bei und sind zentrale Elemente der von Swiss Prime Site verfolgten Nachhaltigkeitsstrategie.

Labels

Labels und Standards, welche die Nachhaltigkeit von Gebäuden definieren, messen und zertifizieren, sind heute bei Neubau- und Umbauprojekten nicht mehr wegzudenken. Immer mehr Unternehmen tendieren dazu, die Benutzung und Bewirtschaftung von Gebäudeflächen in die firmeneigenen Nachhaltigkeitsprinzipien einzuschliessen. Solche Unternehmen sind bestrebt, nur noch Flächen zu mieten, die sich in nachhaltig konzipierten Gebäuden befinden. Für den Nachweis der Nachhaltigkeit werden zusehends Labels herangezogen.

Die Labels lassen sich grob in zwei Kategorien unterteilen. Diejenigen der ersten Generation wie das in der Schweiz bestens etablierte Minergie-Label oder das international am stärksten verbreitete LEED (Leadership in Environmental and Energy Design) messen vorwiegend die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit. Die Labels der zweiten Generation schliessen auch die ökonomische und die soziale Dimension in die Beurteilung mit ein. Zu diesen umfassenden Labels zählen das DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und greenproperty von Credit Suisse AG.

Swiss Prime Site ist für alle etablierten Labels offen. So wurde der Prime Tower im LEED-Standard erstellt und in der Klasse Gold zertifiziert. Auch das Dienstleistungsgebäude SkyKey in Zürich Nord, das 2014 fertiggestellt wird, ist für eine LEED-Zertifizierung vorgesehen. Das Neubauprojekt Majowa in Bern hat ein DGNB-Vorzertifikat für Büroneubauten in Gold erhalten.

Hinter dem Gütesiegel DGNB steht die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen. Sie wurde 2007 in Stuttgart gegründet und hat ein Zertifizierungssystem zur Bewertung besonders umweltfreundlicher, ressourcensparender, wirtschaftlich effizienter und für den Nutzerkomfort optimierter Gebäude und Quartiere erarbeitet. In Deutschland hat sich die DGNB zur Marktführerin entwickelt. Über 80% der zertifizierten Projekte verfügen über ein DGNB-Siegel (Stand Oktober 2012).

Das Zertifizierungssystem basiert auf einem offenen Mitmachkonzept, das dynamische Adaptions- und Weiterentwicklungsprozesse fördert. Im Gegensatz zu LEED arbeitet DGNB nicht nach einem zentralisierten und starren Standard, sondern berücksichtigt die länderspezifischen Rahmenbedingungen.

Mit dem Ziel, das DGNB-System auf schweizerische Verhältnisse (zum Beispiel SIA-Normen) zu adaptieren, wurde 2010 die Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) gegründet.

Themenfelder und Gewichtung des DGNB-Labels

Ökonomische Qualität	22.5%
Ökologische Qualität	22.5%
Soziokulturelle und funktionale Qualität	22.5%
Technische Qualität	22.5%
Prozessqualität	10.0%

Das Nachhaltigkeitskonzept des DGNB-Systems reicht über das bekannte Dreisäulenmodell hinaus und betrachtet durchgängig alle wesentlichen Aspekte des nachhaltigen Bauens. Damit ist das DGNB-System das einzige, das dem wirtschaftlichen Aspekt des nachhaltigen Bauens ebenso grosse Bedeutung zumisst wie den ökologischen Kriterien. Die Bewertungen basieren stets auf dem gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes.

Zertifizierungsclassen

Gesamterfüllungsgrad	Mindesterfüllungsgrad	Auszeichnung
ab 50%	35%	Bronze
ab 65%	50%	Silber
ab 80%	65%	Gold

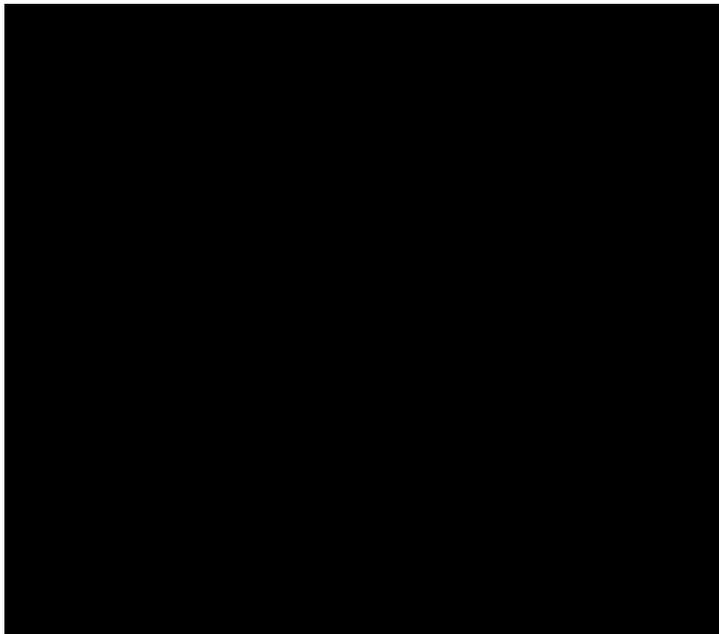
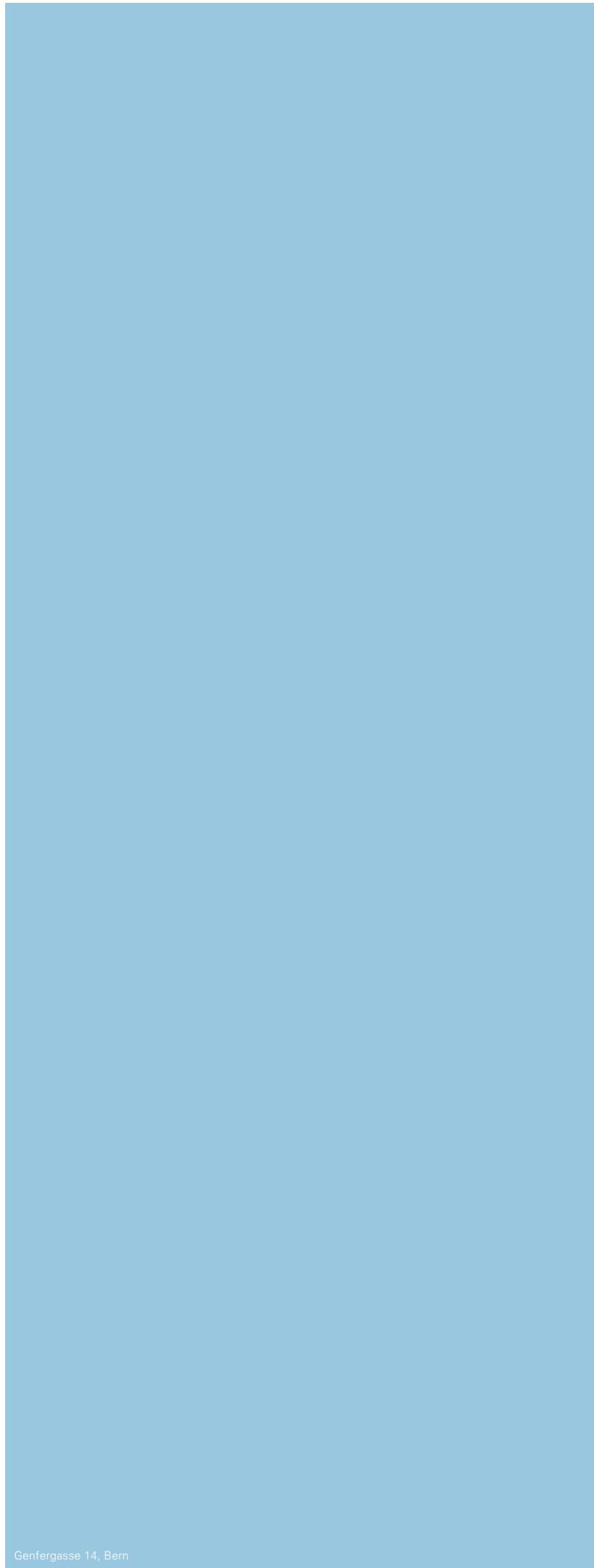
Die DGNB bewertet nach Erfüllungsgraden und hat den Anspruch, eine ausgeglichene hohe Qualität der Gebäude zu fördern. Daher reicht der Gesamterfüllungsgrad allein für ein Zertifikat nicht aus. In allen ergebnisrelevanten Themengebieten muss ein bestimmtes Basisniveau – der Mindesterfüllungsgrad – erreicht werden, um die jeweilige Auszeichnung zu erhalten.

Ab einem Gesamterfüllungsgrad von 50% erhält das Projekt das DGNB-Zertifikat in Bronze. Ab einem Erfüllungsgrad von 65% wird Silber vergeben. Für ein Zertifikat in Gold muss ein Gesamterfüllungsgrad von 80% erreicht werden.

Mit dem Projekt Majowa realisiert Swiss Prime Site eine der ersten Büro Neubauten der Schweiz, welche eine DGNB-Zertifizierung in Gold erhalten werden. Das Vorzertifikat ist bereits erteilt worden. Das Gebäude ist für rund 1 800 Arbeitsplätze konzipiert. Die Fertigstellung ist für 2014 terminiert.

Ausblick

Swiss Prime Site wird ihre Strategie der Nachhaltigkeit in den nächsten Jahren weiter verstärken. Dies geschieht bei Neubauprojekten durch die Orientierung an etablierten Gütesiegeln und Labels. Sanierungen und Modernisierungen von Bestandesimmobilien werden ebenfalls so nachhaltig wie möglich geplant und umgesetzt. Mittelfristig wird Swiss Prime Site einen Berichtsrahmen definieren, der verschiedene nachhaltigkeitsrelevante Messgrößen umfasst und die Grundlage für eine Berichterstattung der erzielten Fortschritte bildet.





Bericht des Bewertungsexperten

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften von Swiss Prime Site AG werden von Wüest & Partner AG halbjährlich (Liegenschaften im Bau vierteljährlich) auf ihren aktuellen Fair Value bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31.12.2012.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Wüest & Partner AG bewertet die Liegenschaften nach dem Grundsatz des Fair Value, das heisst, der ermittelte Fair Value 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). Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (z.B. Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten bewertet (IAS 40.9), das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert von Anlagekosten und Nettoveräusserungswert gemäss IAS 2.

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 von 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 von Wüest & Partner AG (Immo-Monitoring 2012).

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 Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontierten Nettoerträge (vor Zinszahlungen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) und unter Berücksichtigung der Investitionen beziehungsweise Instandsetzungskosten bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und 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

In der Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2012 wurden 2 Liegenschaften veräussert sowie 1 Neubauprojekt und 1 Liegenschaft erworben. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe veränderte den Gesamtbestand bei 2 Verkäufen und 2 Zugängen nur aufgrund der Aufteilung der Liegenschaft im Bau Maaghof Nord und Ost in 3 Liegenschaften und beinhaltet neu 188 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 1 kleinere Liegenschaft mit einem Fair Value per 31.12.2011 von CHF 8.5 Mio. und eine mittelgrosse Liegenschaft mit einem Fair Value per 31.12.2011 von CHF 25.0 Mio. verkauft. In der gleichen Periode wurden 2 Zukäufe (Neubauprojekt Majowa, Hauptsitz Post, Wankdorfallee, Bern – CHF 40.3 Mio.; Riverside Business Park, Zuchwil – CHF 92.8 Mio.) mit einem Fair Value per 31.12.2012 von CHF 133.1 Mio. getätigt.

Das konsolidierte Portfolio setzte sich zusammen aus 170 bestehenden Renditeliegenschaften, 1 Zukauf (Riverside Business Park, Zuchwil), 12 Baulandparzellen und 4 Entwicklungsarealen (Maaghof Nord und Ost, Hardstrasse 219, Naphtastrasse 10 und Turbinenstrasse 21, Zürich; SkyKey, Hagenholzstrasse 60, Zürich) sowie 1 Zukauf Neubauprojekt (Hauptsitz Post/Majowa, Wankdorfallee, Bern).

Verkauft wurden die Liegenschaften Vadianstrasse 25 in St. Gallen und Stauffacherstrasse 94, 96/Molkenstrasse 15, 17 in Zürich. Der Verkaufspreis der Liegenschaft in St. Gallen entsprach dem per 31.12.2011 ausgewiesenen Fair Value von CHF 8.5 Mio. Der Verkaufspreis der Liegenschaft in Zürich hingegen lag mit CHF 34.5 Mio. 38.0% über dem ausgewiesenen Fair Value per 31.12.2011 von CHF 25.0 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Aktuell stehen 5 Entwicklungsliegenschaften (inklusive Zukauf und Aufteilungen) in Realisation. Das Projekt MFO-Gebäude in Zürich Oerlikon, das am 22./23.05.2012 erfolgreich verschoben wurde, wird per 31.12.2012 als Bestandesliegenschaft geführt.

Das Projekt Maaghof Nord und Ost – das dritte Entwicklungsfeld auf dem Maag-Areal – wird im Frühling 2015 bezugsbereit sein. Es handelt sich um ein urbanes Wohnbauprojekt mit Miet- und Eigentumswohnungen. Per Ende 2012 wurden die bestehenden Gebäude abgebrochen, und es konnte mit den Aushub- und Fundationsarbeiten begonnen werden:

- Maaghof Nord und Ost, Hardstrasse 219, Zürich – Mietwohnungen
- Maaghof Nord und Ost, Naphtastrasse 10, Zürich – Stockwerkeigentum I, Gebäude A
- Maaghof Nord und Ost, Turbinenstrasse 21, Zürich – Stockwerkeigentum II, Gebäude G

Per Ende 2012 sind die Bauarbeiten beim Projekt SkyKey in Zürich Nord, mit dessen Grundsteinlegung am 02.05.2012 die Ausführungsphase eingeleitet wurde, in vollem Gange (die Untergeschosse und weitere Teile des Rohbaus sind erstellt).

Das Projekt Majowa, Wankdorfallée in Bern, ist der jüngste Zukauf. Es handelt sich um ein Neubauprojekt, das 2014 fertiggestellt werden soll. Per Ende 2012 wurden der Aushub und die Fundationen fertiggestellt und die ersten Rohbauarbeiten haben begonnen.

Neubauprojekte werden seit 01.01.2009 vierteljährlich zum Fair Value bewertet, unter Berücksichtigung der spezifischen Risiken aus Planung, Herstellung und Vermietung. Quartalsweise erfolgt lediglich ein Review der halbjährlichen Bewertung. Neubauprojekte, die zum späteren Verkauf bestimmt sind (z.B. Stockwerkeigentumswohnungen), werden zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräusserungswert bewertet.

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Geschäfte mit Nahestehenden.

Bewertungsergebnisse per 31.12.2012

Per 31.12.2012 wird der Fair Value des Gesamtportfolios der Swiss Prime Site-Gruppe (total 188 Liegenschaften) mit CHF 8 600.3 Mio. bewertet. Damit hat sich der Fair Value des Portfolios gegenüber 31.12.2011 um CHF 435.2 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert stieg um 5.3%. Die Zunahme setzte sich zusammen aus folgenden Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +253.4 Mio.), dem Zukauf Riverside Business Park in Zuchwil (CHF +92.8 Mio.), den oben genannten Verkäufen (CHF –33.5 Mio.), den Baulandparzellen (CHF +2.3 Mio.) und den Wertänderungen und Investitionen der Projekte Maaghof Nord und Ost (Miete und Stockwerkeigentum, CHF +13.7 Mio.), SkyKey in Zürich (CHF +66.2 Mio.) und dem Projektkauf Majowa in Bern (CHF +40.3 Mio.).

Gesamtportfolio	in CHF Mio.
Fair Value per 31.12.2011	8 165.1
Wertänderung Bestand	253.4
Zukäufe	
– Riverside Business Park, Zuchwil	92.8
Verkäufe	
– Vadianstrasse 25, St. Gallen	(8.5)
– Stauffacherstrasse 94, 96, Zürich	(25.0)
Wertänderungen Bauländer	2.3
Wertänderungen Projekte	
– Maaghof Nord und Ost, Zürich	13.7
– SkyKey, Zürich	66.2
Zukauf Projekt	
– Hauptsitz Post/Majowa, Bern	40.3
Fair Value per 31.12.2012	8 600.3

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2012 betrug 3.2%. Von 170 Bestandesliegenschaften (ohne Baulandparzellen (12), Liegenschaften im Bau (4) und Zukäufe (2) – total 18 Liegenschaften) wurden 147 Liegenschaften höher bewertet als per 01.01.2012, 22 Liegenschaften wurden tiefer bewertet, und eine Liegenschaft erfuhr keine Wertänderung.

Nachdem die konjunkturelle Verlangsamung im Ausland zu einer Abschwächung des Schweizer Wirtschaftswachstums geführt hat, bewegen sich die Geschäftsflächenmärkte in einem anspruchsvolleren Umfeld. Darüber hinaus sind die laufenden Prozesse des anhaltenden Strukturwandels in verschiedenen Branchen verantwortlich für die beobachteten Marktveränderungen.

Während sich der Verkaufsflächenmarkt dank eines soliden Privatkonsums und trotz anhaltender Frankenstärke überraschend erfreulich entwickelt, bewegen sich die Büroflächenmärkte auf möglicherweise schwierige Zeiten hin. Das bisherige stabile und robuste Bild des Geschäftsflächenmarkts vermag nicht über regionale Schwächen hinwegzutäuschen. Insgesamt profitierten die begehrten, exzellenten Geschäftslagen.

Die insgesamt positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios erklärt sich primär durch das anhaltend tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften, sinkenden Renditeerwartungen der Investoren sowie durch die hohe Qualität der Liegenschaften an besten Standorten. Weitere wertsteigernde Faktoren bilden unter anderem erledigte Unterhalts- und Investitionsmassnahmen (Renovationen), einzelne Wiedervermietungserfolge sowie die sich positiv entwickelnden Projekte.

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

Ausblick Geschäftsflächenmärkte

Obwohl es vereinzelte Anzeichen für ein Nachlassen der langfristigen Bautätigkeit gibt, ist die Erhöhung der kurzfristigen Marktliquidität im Auge zu behalten. Diese entwickelt sich aber unterschiedlich bei den Verkaufsflächen als bei den Büroflächen.

So hat sich beim Verkaufsflächenmarkt der Rückgang der Flächenexpansion der vergangenen Jahre in Form von stabilen Preisen, konstanten Leerständen und sinkenden Angebotsquoten geäussert. Jedoch ist im laufenden Jahr mit schwächeren nachfrageseitigen Impulsen zu rechnen. Insbesondere die gedämpften Einkommensperspektiven dürften den privaten Konsum bremsen und die Retailumsätze an Schwung verlieren lassen. Intakte Chancen bestehen weiterhin für bestens frequentierte Toplagen. Innerhalb der Grenzregionen und ausgewählter touristischer Destinationen ist mit Umsatzeinbussen und in der Folge mit rückläufigen Verkaufsflächenmieten zu rechnen.

Die Büroflächenmärkte bewegen sich auf zunehmend schwierigere Rahmenbedingungen hin. Vor allem an zweitklassigen Lagen sind steigende Leerstände und punktuelle Rückgänge der Büromieten nicht auszuschliessen. Zusätzlich sind Veränderungen der lokalen Nachfragepräferenzen zu beobachten. Dies zeigt sich beispielsweise in der derzeitigen Verlagerung und Konzentration von Bürostandorten in Neubauobjekte an den Stadtgrenzen der Grosszentren. Gleichzeitig werden im selben Masse Flächen in bestehenden, ungünstig disponierten Objekten an innerstädtischen Lagen frei. Mittelfristig ist mit einer längeren Absorptionsdauer bestehender Leerstände zu rechnen.

Für das laufende Jahr ist schweizweit mit einem Rückgang der Büromieten zu rechnen. Insbesondere in den beiden Regionen Zürich und Genfersee dürften die Mietpreise für Büroflächen angesichts der projektierten Neubautätigkeit unter Druck geraten – ausgenommen davon sind ausgewählte, innerstädtische Topstandorte.

Vor dem Hintergrund dieser eher angespannten ertragsseitigen Aussichten zeigen die aktuellen Transaktionspreise von Immobilien weiterhin eine sehr stabile, an guten Standorten deutlich positive Entwicklung. Das tiefe Zinsniveau, die entsprechend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie fehlende Anlageopportunitäten wirken stützend auf den Transaktionsmarkt.

Zürich, 11.01.2013
Wüest & Partner AG

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 31.12.2012

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

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

In der Bewertung wird implizit von einer jährlichen Teuerung von 1.0% 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 liegenschaftsspezifischer Zuschläge zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandesliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 4.16%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.20%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 3.2%, der höchste bei 5.7%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.01.2013 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (z.B. Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten bewertet, das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert von Anlagekosten und Nettoveräusserungswert gemäss IAS 2.

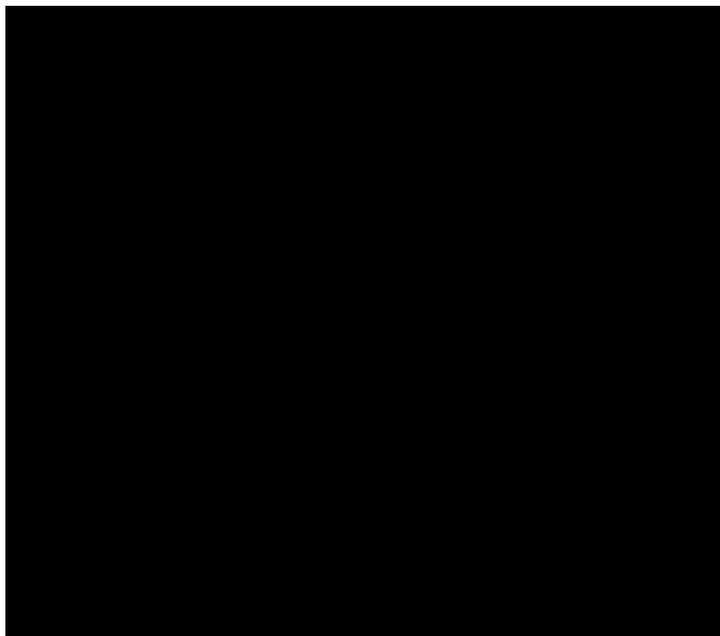
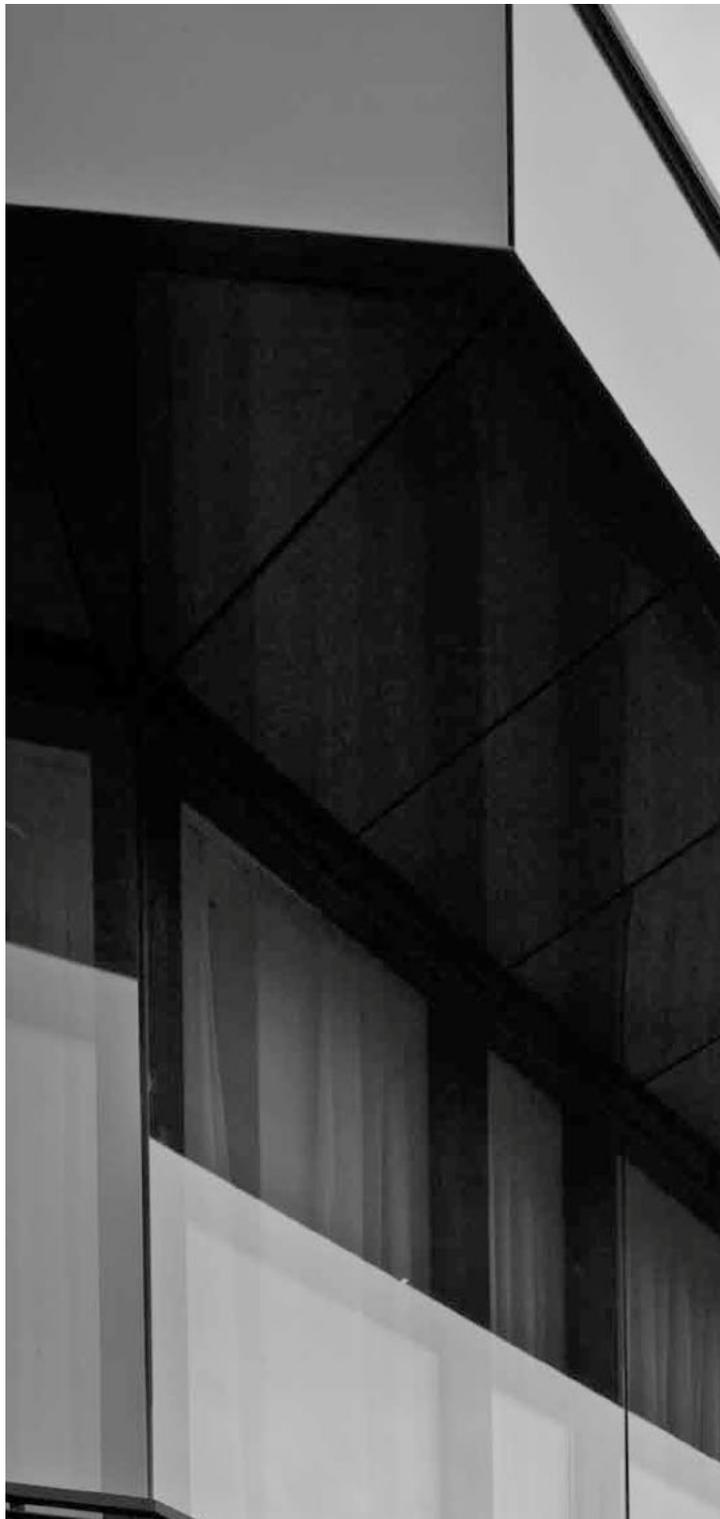
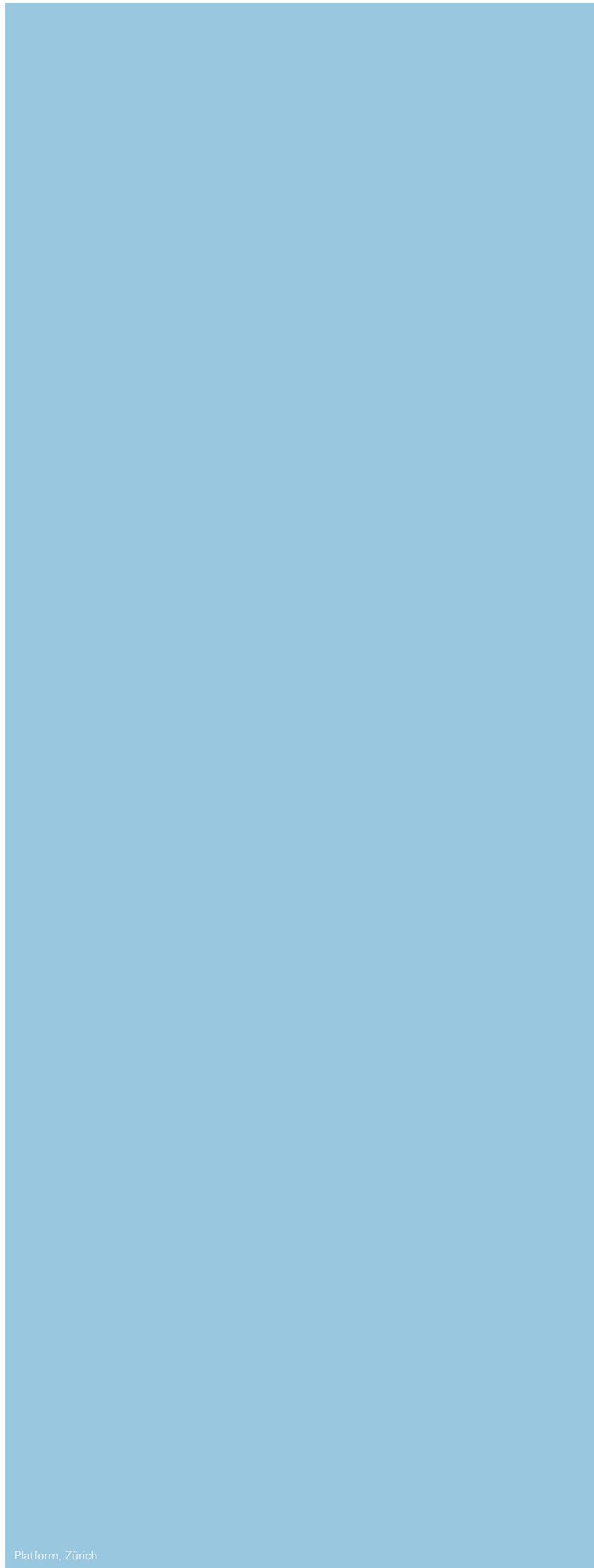
Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzierungstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie bei Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Fair Value werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken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

Disclaimer

Die von 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, 11.01.2013





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2012

Konjunkturaussichten

Die globale Wirtschaftsabkühlung hat im zweiten Halbjahr 2012 auch die Schweiz erreicht. Gemäss jüngsten Prognosen ist das reale Bruttoinlandprodukt im Jahr 2012 nur um rund 1% angestiegen, verglichen mit 1.9% im Vorjahr. Die Abschwächung der Schweizer Wirtschaft ist hauptsächlich auf ein Nachlassen der Nachfrage im Exportsektor zurückzuführen. Für 2013 wird von ähnlichen Rahmenbedingungen ausgegangen, mit einem Wachstum von 1.5% in Abhängigkeit von einer weltwirtschaftlichen Erholung. Der Schweizer Arbeitsmarkt befindet sich grundsätzlich in robuster Verfassung. Im Zuge der wirtschaftlichen Abkühlung tendiert die Arbeitslosenquote wieder leicht nach oben, befindet sich aber – im internationalen Vergleich – mit 2.9% nach wie vor auf moderatem Niveau. Die vergleichsweise gute Situation auf dem Arbeitsmarkt hält auch die Zuwanderung auf hohem Niveau – wodurch der private Konsum und der Immobilienmarkt weiterhin profitieren. Im vergangenen Jahr wanderten erneut netto mehr als 73 000 Personen in die Schweiz zu. Zusätzlich positiv wirken das Reallohnplus von deutlich über 1% im laufenden Jahr (auch wenn dieses vor allem durch sinkende Preise ausgelöst ist) sowie das Überschreiten des Höhepunktes beim Einkaufstourismus. Grenzen setzt dem Konsumwachstum hingegen die nach wie vor labile Konsumentenstimmung.

Erfreuliche Unternehmensentwicklung

Swiss Prime Site zeigte als führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz im Berichtsjahr wiederum eine erfreuliche Entwicklung. Im 4. Quartal hat sie eines der grössten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz, Wincasa AG, übernommen und somit ihre Ertragsbasis verbreitert sowie sich einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten gesichert. Mit der im Dezember erfolgreich durchgeführten Kapitalerhöhung ist Swiss Prime Site auch kapitalmässig für weitere Wachstumsschritte gut positioniert.

Akquisition

Im Oktober konnte Swiss Prime Site eines der führenden schweizerischen Immobiliendienstleistungsunternehmen, Wincasa AG, akquirieren und sich damit das Wissen und die Erfahrungen des wichtigsten Bewirtschaftungspartners sichern. Mit dieser Akquisition verbreitert Swiss Prime Site ihre Ertragsbasis. Wincasa ist mit über 670 Mitarbeitenden an 15 Standorten in allen Landesteilen präsent und bewirtschaftet für ihre Kunden rund 174 500 Objekte mit einem Anlagewert von über CHF 41 Mrd. und einer Jahressollmiete von rund CHF 2.6 Mrd. Ihr Leistungsangebot reicht von der klassischen Immobilienbewirtschaftung über Baumanagement, Vermarktung, Real Estate Investment und Facility Management bis hin zum Retail- und Centermanagement. Sie hat spezielle Kompetenzzentren für die Bewirtschaftung von Wohnungen und Büros sowie für das Management von Detailhandels- und Gastronomieflächen. Zu ihrem Kundenkreis gehören vorwiegend institutionelle Anleger und Grossinvestoren.

Segmentberichterstattung

Das Segment Immobilien besteht aus dem Kerngeschäft Vermietung, Kauf, Verkauf und Bau von Renditeliegenschaften sowie aus den Immobiliendienstleistungen von Wincasa AG. Das zweite Segment Retail und Gastro (vormals Detailhandel) umfasst die Geschäftstätigkeit des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands in Zürich sowie Restaurant- und Hotelaktivitäten. Im Immobiliensegment werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche vor allem für den Detailhandel bereitgestellt werden.

Segment Immobilien

Der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften reduzierte sich auf CHF 407.4 Mio. [CHF 410.8 Mio.]. Diese leichte Abnahme von 0.8% resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen im Vorjahr (CHF –12.2 Mio.) und im laufenden Jahr (CHF –0.4 Mio.) sowie aus einer Erhöhung der Leerstände und Ertragsausfälle (CHF –3.5 Mio.). Diese wurden jedoch weitgehend kompensiert durch die Vermietung der drei im Vorjahr fertiggestellten Neubauprojekte wie Prime Tower und Platform (CHF +15.9 Mio.). Die Ertragsausfallquote erhöhte sich um 0.8 Prozentpunkte auf 5.4% [4.6%]. 1.5 Prozentpunkte oder CHF 6.6 Mio. dieser Ertragsausfallkosten von 5.4% entfielen auf Leerstände in Liegenschaften, die im Umbau waren oder neu positioniert wurden, und 1.1 Prozentpunkte respektive CHF 4.8 Mio. auf Leerstände in Liegenschaften, die im Vorjahr infolge Fertigstellung in die Bestandesliegenschaften umklassiert wurden. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.5% [4.8%].

Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter waren durchwegs renommierte Unternehmen und trugen 22.7% [26.5%] zum zukünftigen Mieterlös (Segmentsicht) bei. Rund 58% [59%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Segment Retail und Gastro

Der Umsatz aus Retail und Gastro betrug netto CHF 159.0 Mio. [CHF 155.1 Mio.]. Dieser beinhaltete den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands in Zürich von netto CHF 136.4 Mio. [CHF 144.9 Mio.] sowie den Umsatz aus Hotellerie und aus dem im Dezember 2011 eröffneten Restaurant Clouds von CHF 22.7 Mio. [CHF 10.2 Mio.]. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Nettoertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 17.8 Mio. [CHF 17.3 Mio.], welcher Mindestmiete im Umfang von CHF 13.9 Mio. [CHF 13.8 Mio.] und Umsatzmiete von CHF 3.9 Mio. [CHF 3.5 Mio.] enthielt.

Betriebs- und Reingewinn

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 316.3 Mio. [CHF 355.1 Mio.]. Die Abnahme um CHF 38.8 Mio. [Zunahme um CHF 120.1 Mio.] resultierte aus diversen Sondereffekten, die das Vorjahr positiv beeinflussten. Diese Sondereffekte (nach Steuern) waren hauptsächlich: Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen CHF 50.0 Mio., Ertrag aus assoziierten Unternehmen CHF 11.0 Mio. sowie eine Personalaufwandsminderung aufgrund einer Anpassung im Vorsorgeplan CHF 5.5 Mio. Unter Ausklammerung dieser Vorjahressondereffekte im Betrag von CHF 66.5 Mio. hat der Gewinn um 9.6% (CHF 27.7 Mio.) und der EBIT um 2.3% (CHF 11.6 Mio.) zugenommen. Positiv auf das Nettoergebnis wirkten sich der um CHF 7.5 Mio. [CHF 40.8 Mio.] höhere Neubewertungseffekt* von CHF 111.7 Mio. [CHF 104.2 Mio.], das um CHF 19.6 Mio. verbesserte Finanzergebnis sowie die Dienstleistungserträge aus der akquirierten Wincasa AG aus. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* reduzierte sich um 18.4% [erhöhte sich um 46.1%] auf CHF 204.6 Mio. [CHF 250.8 Mio.]. Das den Aktionären zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 324.2 Mio. lag 11.2% unter dem durch diverse Einmaleffekte geprägten Vorjahresergebnis [CHF 365.1 Mio.].

Der direkte betriebliche Aufwand erhöhte sich um 1.5% von CHF 142.6 Mio. auf CHF 144.8 Mio. Davon entfielen CHF 72.2 Mio. [CHF 69.6 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 72.6 Mio. [CHF 73.0 Mio.] auf den Warenaufwand. Die Veränderung beim Immobilienaufwand resultierte aus um CHF 4.2 Mio. höherem Liegenschaftsaufwand, um CHF 2.1 Mio. tieferem Aufwand für Drittleistungen sowie neu aus Aufwendungen für Immobiliendienstleistungen im Betrag von CHF 0.6 Mio. Der Warenaufwand reduzierte sich leicht um CHF 0.4 Mio. auf CHF 72.6 Mio.

Der Betriebsaufwand betrug CHF 115.1 Mio. [CHF 90.3 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personalaufwand CHF 51.5 Mio. [CHF 34.4 Mio.], sonstiger Betriebsaufwand CHF 46.5 Mio. [CHF 41.8 Mio.] sowie Abschreibungen und Amortisationen CHF 17.1 Mio. [CHF 14.1 Mio.]. Beim Personalaufwand bewirkten unter anderem Anpassungen beim Vorsorgeplan der Pensionskasse SPS und Jelmoli (vormals Jelmoli) eine Aufwandsminderung. Die Zunahme der Löhne und Gehälter von CHF 32.8 Mio. auf CHF 47.6 Mio. war primär durch die Salärkosten für das im Dezember 2011 eröffnete Restaurant Clouds im Prime Tower sowie für die im Oktober 2012 übernommene Wincasa AG bedingt.

Veränderungen im Portfolio

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr 2 [14] Objekte mit einem Fair Value per 31.12.2011 von insgesamt CHF 33.5 Mio. [CHF 238.9 Mio. per 31.12.2010] verkauft. Der Verkaufserfolg nach Transaktionskosten betrug netto CHF 8.5 Mio. [CHF 77.5 Mio.]. 2012 erfolgten zwei Liegenschaftskäufe: Riverside Business Park in Solothurn/Zuchwil und das Neubauprojekt Hauptsitz Post/Majowa in Bern. Der Riverside Business Park bietet mit seinen beträchtlichen Landreserven mittel- bis langfristig Entwicklungspotenziale für vielfältige Nutzungen. Ferner wurde die Entwicklungliegenschaft Maaghof Nord und Ost in der Berichtsperiode in drei Liegenschaften aufgeteilt. Somit vergrösserte sich das Portfolio um zwei Liegenschaften auf 188 [186].

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 31.12.2012 bewertete Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 8 600.3 Mio. [CHF 8 165.1 Mio.]. Diese Neubewertung führte zu einer Nettoaufwertung von CHF 187.3 Mio. [CHF 178.1 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder rund 2.3% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2011. Die Zunahme des Portfolios um CHF 435.2 Mio. respektive um 5.3% setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen der Projekte Maaghof Nord und Ost (CHF +13.7 Mio.) und SkyKey (CHF +66.2 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +247.8 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +2.3 Mio.), dem Kauf Riverside Business Park (CHF +92.8 Mio.), dem Projektkauf Hauptsitz Post/Majowa (CHF +40.3 Mio.), dem MFO-Gebäude, welches 2012 in die Bestandesliegenschaften umgegliedert wurde (CHF +5.6 Mio.), sowie den beiden Verkäufen (CHF -33.5 Mio.).

Von 170 Bestandesliegenschaften (ohne Baulandparzellen (12), Liegenschaften im Bau (4) und Zukäufe (2) – total 18 Liegenschaften) wurden 147 höher und 22 tiefer bewertet als per 01.01.2012; eine Liegenschaft erfuhr keine Wertänderung.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.16% nahm gegenüber dem Vorjahr um 0.22 Prozentpunkte ab [4.38%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.20% [5.42%].

Projekte im Bau

Nach der erfolgreichen und publikumswirksamen Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon im Mai und dessen Fertigstellung ist dieses in die Bestandesliegenschaften umgegliedert worden.

Die Arbeiten für das am 24.01.2011 gekaufte Neubauprojekt SkyKey in Zürich Nord verlaufen planmässig. Das Dienstleistungsgebäude mit rund 40 000 m² Büroflächen und 2 400 Arbeitsplätzen wird Mitte 2014 fertiggestellt sein und ist per 01.07.2014 zu 100% an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

Auf dem Maag-Areal erfolgte für den Maaghof Nord und Ost der Baustart respektive Rückbau im Juli. Die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 statt und der Rohbau wird im Frühsommer 2014 vollendet sein. Swiss Prime Site errichtet hier 220 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 21 800 m² und circa 2 200 m² für soziale und kommerzielle Nutzungen. Der Verkaufsstart für die Eigentumswohnungen ist bereits erfolgt. Die Vermietungsaktivitäten hingegen werden ab Frühjahr 2014 stattfinden.

Am 04.04.2012 hat Swiss Prime Site das Neubauprojekt Hauptsitz Post in WankdorfCity in Bern gekauft. Dieses Dienstleistungsgebäude umfasst auf rund 33 700 m² Mietfläche circa 1 800 Arbeitsplätze. Die Aushubarbeiten haben im Mai begonnen und die Grundsteinlegung fand am 26.09.2012 statt. Der Rohbauvollendung ist für Herbst 2013 und die Fertigstellung auf Herbst 2014 geplant.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2011 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital erhöhte sich um CHF 479.7 Mio. auf CHF 3 923.4 Mio. [CHF 3 443.7 Mio.]. Diese Zunahme setzte sich zusammen aus dem Gesamtergebnis (CHF +324.2 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 27.04.2012 (CHF -196.4 Mio.), Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (CHF +13.2 Mio.) sowie der Kapitalerhöhung vom Dezember im Verhältnis 1:10 (CHF +338.7 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 31.12.2012 betrug 4 828 [4 244]. Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5 168.6 Mio. um CHF 154.4 Mio. auf CHF 5 323.0 Mio. (3.0%). Daraus resultierten eine Eigenkapitalquote von 42.4% [40.0%] und eine Fremdkapitalquote von 57.6% [60.0%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet) betrug 9.1% [10.6%] und der ROIC gewichtet 4.9% [5.8%].

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war 2.6% [2.8%], und die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit lag unverändert bei 4.5 Jahren. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios erreichte 48.0% [51.0%].

Der Finanzaufwand von CHF 117.0 Mio. [CHF 131.4 Mio.] enthielt Hypothekarzinsen (CHF 86.6 Mio.) [CHF 88.9 Mio.], sonstige Bank- und Verzugszinsen (CHF 1.1 Mio.) [CHF 1.4 Mio.], Zinsaufwand Anleihen (CHF 18.2 Mio.) [CHF 20.6 Mio.], Zins aus Zinssatzswaps (CHF 8.7 Mio.) [CHF 8.9 Mio.], Amortisation der Kosten der Anleihen (CHF 2.4 Mio.) [CHF 2.4 Mio.] und erfolgswirksame Veränderungen des Fair Value von Finanzinstrumenten (CHF 0.0 Mio.) [CHF 9.2 Mio.]. Der Finanzertrag von CHF 7.6 Mio. [CHF 2.3 Mio.] resultierte aus Zinserträgen (CHF 0.9 Mio.) [CHF 1.4 Mio.], Dividendenerträgen (CHF 0.1 Mio.) [CHF 0.6 Mio.], erfolgswirksamen Veränderungen des Fair Value von Finanzinstrumenten (CHF 6.5 Mio.) [CHF 0.1 Mio.] sowie aus Kursgewinnen von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.1 Mio.].

Angaben zur Aktie

Der Schlusskurs der Aktie von Swiss Prime Site AG am Jahresende war CHF 76.35 [CHF 70.55], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 14.9% [6.1%] resultierte. Mit diesem Ergebnis konnte sie den Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+12.3%) schlagen. Per 31.12.2012 wies Swiss Prime Site AG im SXI Real Estate Shares ein Gewicht von rund 38% auf. Die Aktie von Swiss Prime Site hat weiter an Bedeutung gewonnen. Sie wurde 2012 in die Indizes Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange, Stoxx Global Select Dividend 100 sowie Stoxx Europe Select Dividend 30 aufgenommen und gehört damit zu den liquidesten Aktien der Schweiz und auch international zu den Wertpapieren mit der höchsten Ausschüttung.

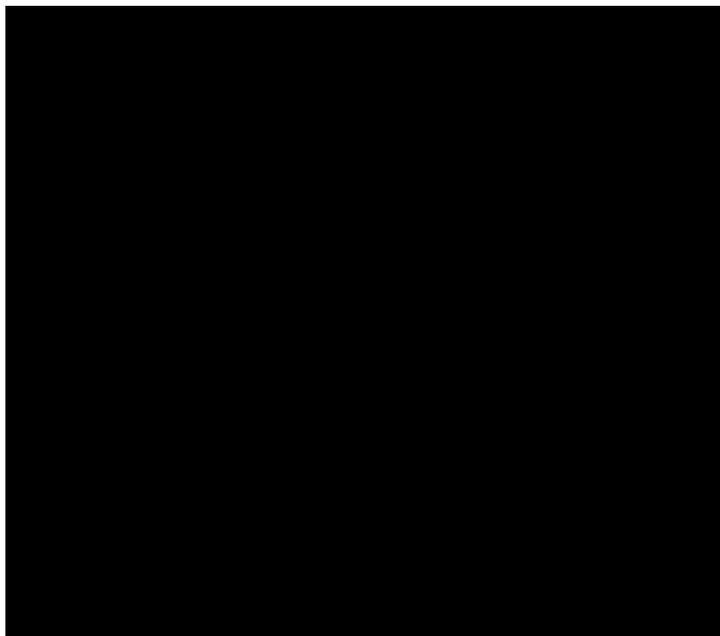
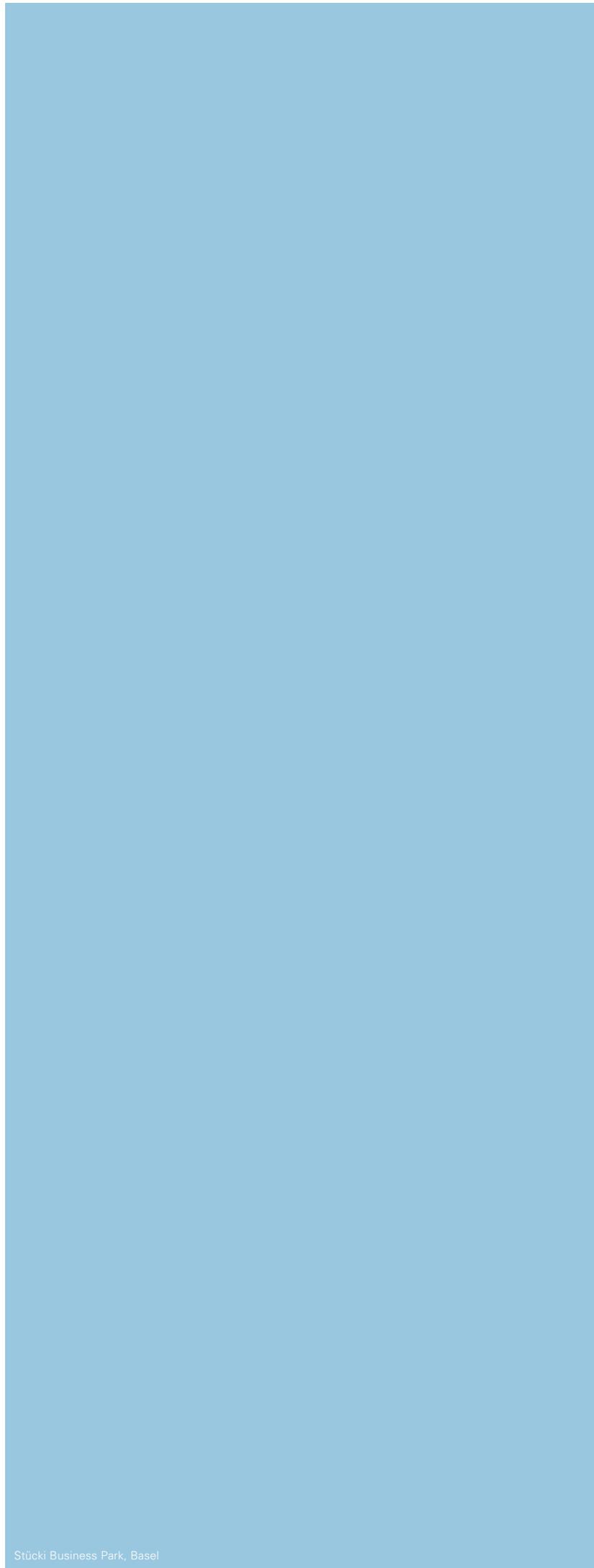
Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug am 31.12.2012 CHF 65.38 und übertraf damit den Vorjahreswert von CHF 63.34 um 3.2%. Der NAV vor latenten Steuern erhöhte sich um 2.7% von CHF 76.72 auf CHF 78.77. Die Prämie, als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 76.35 [CHF 70.55] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 65.38 [CHF 63.34], lag am Jahresende bei 16.8% [11.4%].

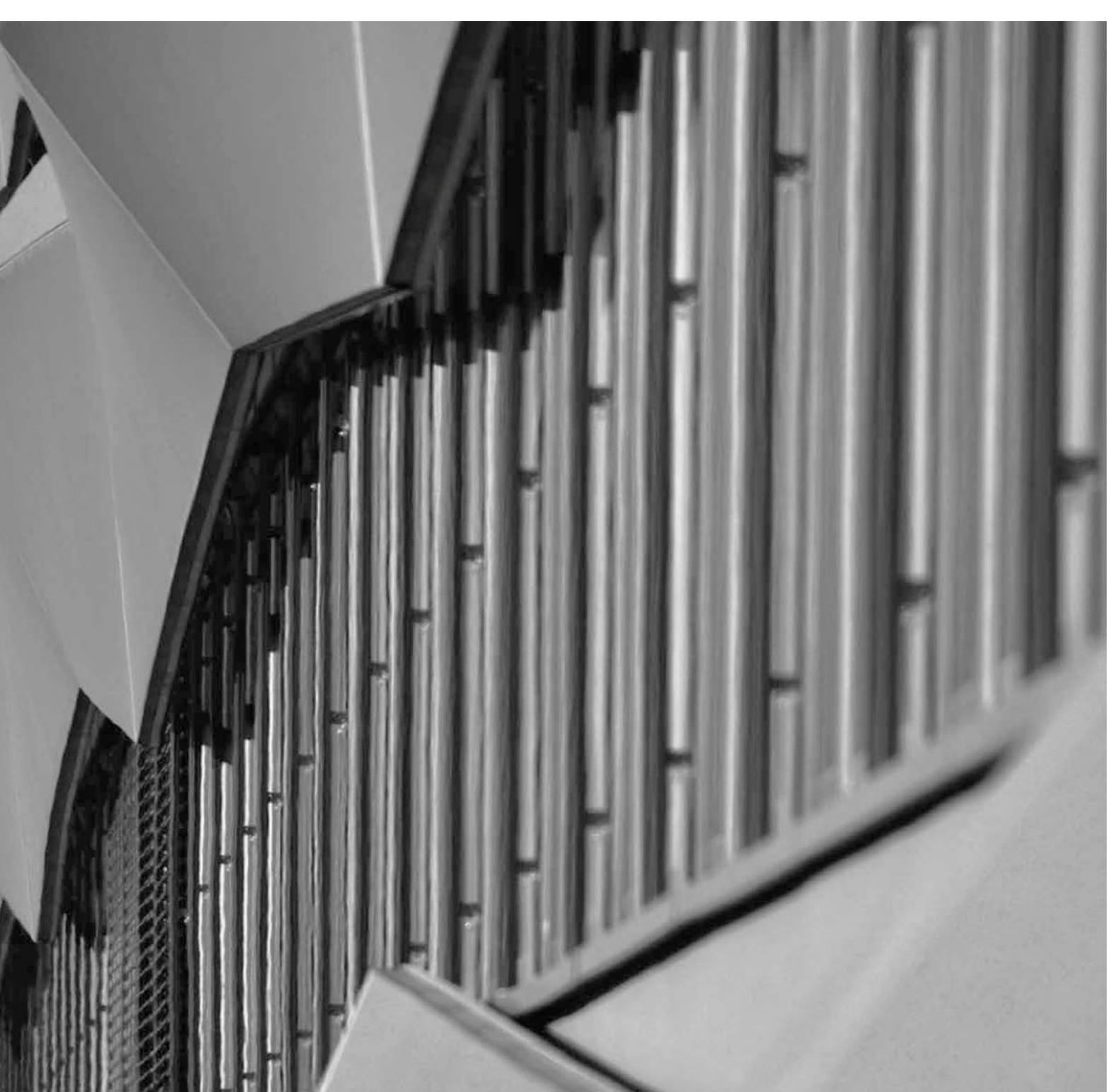
Aufgrund des erfreulichen Jahresergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 5.76 [CHF 6.53] und der positiven Perspektiven für das laufende Geschäftsjahr hat der Verwaltungsrat beschlossen, der Generalversammlung vom 16.04.2013 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll wiederum durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.60 [CHF 3.60] entspricht, bezogen auf den Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 4.7% [5.1%].

Ausblick

Die Optimierung des Immobilienportfolios mit dem Fokus auf Prime-Liegenschaften mit Potenzial wird im Geschäftsjahr 2013 weiter umgesetzt. Mit der Akquisition von Wincasa AG hat sich Swiss Prime Site das Wissen eines der führenden schweizerischen Immobiliendienstleistungsunternehmen gesichert und die Ertragsbasis verbreitert. Die Synergieeffekte aus dieser Übernahme und der Gewinnbeitrag der neuen Beteiligung werden sich positiv auf die Ertragslage auswirken. Der Bau der neuen Entwicklungsprojekte Maaghof Nord und Ost, SkyKey und Hauptsitz Post/Majowa sowie die diversen Umbauten und Neupositionierungen verlaufen nach Plan. Diese sichern Swiss Prime Site zukünftige Mieterträge mit erstklassigen Mietern.

Aufgrund der hohen Qualität des Immobilienportfolios mit Lagen an attraktiven Standorten, langfristiger Mietverträge, guter Diversifikation nach Mietern, Nutzungsarten und Regionen ist Swiss Prime Site überzeugt, auch im Geschäftsjahr 2013 gut positioniert zu sein, um stabile und nachhaltige Erträge zu generieren. Swiss Prime Site rechnet für 2013 mit einer Ertragsausfallquote von 5.5% bis 7.0% sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) in der Grössenordnung des Vorjahres.





Konzernrechnung

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 56–121), für das am 31.12.2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats

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, Implementierung und 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 31.12.2012 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 Art. 17 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, 05.03.2013
KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Claudius Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	4/5/32	407 355	410 835
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/5/18/22	8 509	77 545
Immobilien dienstleistungsertrag	3/4/5/32	14 074	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	4/5/32	159 010	155 107
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5/32	2 747	3 357
Betrieblicher Ertrag		591 695	646 844
Immobilienaufwand	4/6/32	72 264	69 628
Warenaufwand	4/6	72 567	72 983
Direkter betrieblicher Aufwand		144 831	142 611
Personalaufwand	4/7/32	51 484	34 408
Sonstiger Betriebsaufwand	4/8/32	46 452	41 746
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/23/24/25	17 116	14 131
Betriebsaufwand		115 052	90 285
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/9/22	187 253	178 110
Betriebsgewinn (EBIT)		519 065	592 058
Finanzaufwand	10/32	117 029	131 378
Finanzertrag	10/32	7 570	2 297
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	21	1 770	12 003
Gewinn vor Ertragssteuern		411 376	474 980
Ertragssteueraufwand	11/26/28	95 122	119 928
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		316 254	355 052
Gewinn pro Aktie, in CHF	12	5.76	6.53
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	12	5.34	6.10

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Gewinn		316 254	355 052
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	23/29	10 311	12 996
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/29	(2 372)	(2 989)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		7 939	10 007
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	29	324 193	365 059

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	31.12.2012	31.12.2011
Aktiven			
Flüssige Mittel	13/32/36	201 762	126 596
Wertschriften	36	456	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14/32/36	115 738	107 585
Übrige kurzfristige Forderungen	15/32/36	6 296	14 295
Laufende Ertragssteuerguthaben	11	2 027	995
Vorräte	16	24 192	25 079
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	17/22	15 371	–
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	18/22	185 663	85 964
Aktive Rechnungsabgrenzungen	19/32	23 595	22 913
Total Umlaufvermögen		575 100	383 825
Übrige langfristige Forderungen	15/36	3 825	5 525
Vorsorgeguthaben	7	16 345	7 481
Langfristige Finanzanlagen	20/36	1 772	1 911
Anteile an assoziierten Unternehmen	21/33	22 492	22 669
Renditeliegenschaften und Bauland	22	7 871 311	7 641 307
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	22	195 120	96 916
Betriebsliegenschaften	23	332 867	340 923
Mobiles Sachanlagevermögen	24	44 448	46 099
Goodwill	3/25	124 095	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	25	56 934	29 511
Latente Steuerguthaben	11	2 124	92
Total Anlagevermögen		8 671 333	8 228 444
Total Aktiven	4	9 246 433	8 612 269
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26/32/36	11 096	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	26/32/36	614 993	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	26/32/36	130 482	23 667
Anzahlungen	26/32	90 199	85 558
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	26	25 412	48 889
Passive Rechnungsabgrenzungen	26/32	80 262	85 361
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		952 444	789 363
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	27/32/36	3 510 098	3 625 277
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	32/36	19 595	26 042
Latente Steuerverpflichtungen	28	805 406	727 044
Vorsorgeverbindlichkeiten	7	35 478	848
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 370 577	4 379 211
Total Verbindlichkeiten	4	5 323 021	5 168 574
Aktienkapital	29	918 178	831 841
Kapitalreserven	29	1 172 692	1 103 505
Neubewertungsreserven	29	26 948	19 009
Gewinnreserven	29	1 805 594	1 489 340
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 923 412	3 443 695
Total Passiven		9 246 433	8 612 269

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Gewinn		316 254	355 052
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/23/24/25	17 116	14 131
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/5/19/22	(8 509)	(77 545)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	21	(1 770)	(12 003)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/9/22	(187 253)	(178 110)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		504	116
Finanzaufwand	10	117 029	131 378
Finanzertrag	10	(7 570)	(2 297)
Ertragssteueraufwand	11/26/28	95 122	119 928
Abnahme/(Zunahme) Vorräte	16	887	(1 792)
Zunahme zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften	17/22	(3 699)	–
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(30 925)	(11 212)
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		(9 154)	(7 082)
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen	15	1 700	(5 525)
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	26	(40 241)	27 783
Geleistete Zinszahlungen	10	(120 006)	(128 076)
Erhaltene Zinszahlungen	10	935	1 364
Ertragssteuerzahlungen	11	(45 609)	(25 618)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		94 811	200 492
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	4/22	(161 003)	(121 013)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	4/22	(112 037)	(75 041)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	4/23	(59)	(918)
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	4/22	41 969	316 405
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	4/24	(4 266)	(9 092)
Akquisition von Wincasa AG, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	94 909	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	4/25	(497)	(355)
Devestitionen von Wertschriften		49	506
Investitionen in langfristige Finanzanlagen		–	(15)
Rückzahlungen von langfristigen Finanzanlagen	20	140	133
Erhaltene Dividenden	10/21	2 048	2 547
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(138 747)	113 157
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	26/27/36	3 428 001	3 199 809
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	26/27/36	(3 450 728)	(3 218 793)
Emission Wandelanleihe 1.875% 2011–2016	27	–	190 350
Kosten der Wandelanleihe 1.875% 2011–2016	27	–	(3 849)
Rückzahlung Obligationsanleihe 4.25% 2004–2011	27	–	(175 000)
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	29	(196 367)	(190 117)
Aktienkapitalerhöhung	29	83 471	–
Agio aus Kapitalerhöhung	29	265 882	–
Kapitalerhöhungskosten	29	(10 636)	–
Verkauf eigener Bezugsrechte		3	–
Erwerb eigener Aktien	29	(524)	(557)
Verkauf eigener Aktien	29	–	1 304
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		119 102	(196 853)
Zunahme flüssiger Mittel		75 166	116 796
Flüssige Mittel Anfang Periode		126 596	9 800
Flüssige Mittel Ende Periode		201 762	126 596

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
Bestand 01.01.2011		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178
Gewinn	12	–	–	–	355 052	355 052
Neubewertung Betriebsliegenschaften	23/29	–	–	12 996	–	12 996
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	11/28	–	–	(2 989)	–	(2 989)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	10 007	–	10 007
Gesamtergebnis		–	–	10 007	355 052	365 059
Ausschüttung aus Reserven aus Kapital- einlagen am 28.04.2011	29	–	(190 136)	–	–	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	27/29	–	397	–	–	397
Aktienbasierende Entschädigungen	29/32	–	450	–	–	450
Erwerb eigener Aktien	29	–	(557)	–	–	(557)
Verkauf eigener Aktien	29	–	1 304	–	–	1 304
Bestand 31.12.2011		831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695
Gewinn	12	–	–	–	316 254	316 254
Neubewertung Betriebsliegenschaften	23/29	–	–	10 311	–	10 311
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	11/28	–	–	(2 372)	–	(2 372)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	7 939	–	7 939
Gesamtergebnis		–	–	7 939	316 254	324 193
Ausschüttung aus Reserven aus Kapital- einlagen am 27.04.2012	29	–	(196 386)	–	–	(196 386)
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 296 Namenaktien im 2012	27/29	2 866	10 375	–	–	13 241
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	29	83 471	265 882	–	–	349 353
Kapitalerhöhungskosten	29	–	(10 636)	–	–	(10 636)
Aktienbasierende Entschädigungen	29/32	–	476	–	–	476
Erwerb eigener Aktien	29	–	(524)	–	–	(524)
Bestand 31.12.2012		918 178	1 172 692	26 948	1 805 594	3 923 412

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

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

1.2 Geschäftsstrategie

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

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

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

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

1.3 Anlagestrategie

Das Anlagereglement regelt die Anlagestrategie der Gesellschaft. Bei der Auswahl der Investitionen konzentriert sich die Gesellschaft primär auf Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten an den grösseren Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Die wesentlichen Kriterien bei der Auswahl von Investitionen in Gewerbeliegenschaften sind 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 Fair Value des Immobilienportfolios.

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

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Swiss Prime Site hat ihre Organisationsstruktur per 01.01.2013 dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Wesentliche Managementleistungen, die bisher durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf Basis eines Managementvertrags erbracht wurden, wurden in die Gesellschaft integriert. Im Zuge dieser Anpassung wurden ausgewiesene Immobilienspezialisten (14 Mitarbeitende) ab 01.01.2013 direkt von Swiss Prime Site angestellt. Mit dem Kauf von Wincasa AG werden seit 25.10.2012 Immobiliendienstleistungen konzernintern erbracht. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt. Per 31.12.2012 wuchs der Personalbestand vor allem durch die Akquisition von Wincasa AG auf 1 462 [771] Mitarbeitende.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Erläuterungen 2.8 bis 2.39 spezifisch erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) und Betriebsliegenschaften der Fall. Im Einklang mit dem Fair Value-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum Fair Value bewertet. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

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

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2012 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

IFRS 7 rev.	Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte
IAS 12 rev.	Latente Steuern – Realisierung zugrunde liegender Vermögenswerte

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 1 rev.	Darstellung des sonstigen Ergebnisses	*	01.07.2012	Geschäftsjahr 2013
IAS 19 rev.	Leistungen an Arbeitnehmer	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 1 rev.	Darlehen der öffentlichen Hand	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 10	Konzernabschlüsse	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IFRS 12	Offenlegung von Anteilen an anderen Unternehmen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13	Fair Value-Bewertung	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 10 rev., IFRS 11 rev. und IFRS 12 rev.	Konzernabschlüsse, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Offenlegung von Anteilen an anderen Unternehmen: Übergangsbestimmungen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRIC 20	Abtragungskosten in der Produktionsphase eines Tagebaus	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 10 rev., IFRS 12 rev. und IAS 27 rev.	Investmentgesellschaften	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 9	Finanzinstrumente und damit zusammenhängende Änderungen zu IFRS 7 bezüglich Erstanwendung	***	01.01.2015	Geschäftsjahr 2015

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

** Durch die Aufhebung der Korridormethode wird diese Änderung Auswirkungen auf die Konzernrechnung haben (siehe unten).

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

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

IAS 19 rev. Leistungen an Arbeitnehmer

Die revidierte Version von IAS 19 eliminiert die Korridormethode, welche derzeit von der Gesellschaft angewendet wird. Inskünftig werden alle Änderungen des Barwerts der Vorsorgeverpflichtungen und des Fair Value des Planvermögens im Zeitpunkt des Entstehens erfasst. Weiter werden die Zinsaufwendungen und der erwartete Ertrag auf dem Planvermögen durch einen Nettozinsbetrag ersetzt, welcher sich mittels Anwendung des Diskontsatzes aus der Nettovorsorgeverbindlichkeit berechnet. Zusätzlich definiert der revidierte Standard die Darstellung der Änderung der Nettovorsorgeverbindlichkeit. Dienstzeitaufwand und Nettozinsbetrag der Nettovorsorgeverbindlichkeit sind erfolgswirksam zu erfassen, wogegen die Neubewertungen der Nettovorsorgeverbindlichkeit im sonstigen Ergebnis erfasst werden. Gegenwärtig werden alle erfassungspflichtigen Änderungen in der Erfolgsrechnung erfasst.

Die Änderung dieses Rechnungslegungsgrundsatzes wird in Übereinstimmung mit IAS 8 retrospektiv vorgenommen.

Auswirkungen von IAS 19 rev.

Die Auswirkungen von IAS 19 rev. sind wie folgt (alle Zahlen sind vor Ertragssteuereffekten):

- Reduktion des Eigenkapitals per 01.01.2012 um CHF 11.4 Mio. durch das Restatement der Eröffnungsbilanz;
- Vorliegen einer Nettovorsorgeverbindlichkeit von CHF 4.776 Mio. statt eines Nettovorsorgeguthabens von CHF 6.633 Mio. per 01.01.2012 durch das Restatement der Eröffnungsbilanz;
- Vorliegen eines Nettovorsorgeaufwands für das Geschäftsjahr 2012 in der Erfolgsrechnung von CHF 0.873 Mio. statt eines Nettovorsorgeertrags von CHF 5.562 Mio.;
- Nettovorsorgeertrag für das Geschäftsjahr 2012 im sonstigen Ergebnis von CHF 5.483 Mio. statt CHF 0.000 Mio.;
- Änderung der übernommenen Nettovorsorgeverbindlichkeiten von Wincasa AG per Akquisitionsdatum (siehe Erläuterung 3 «Akquisition») von CHF 34.920 Mio. auf CHF 34.010 Mio. Diese Änderung wird sich auf den Goodwill auswirken.

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 Passiven, die Offenlegung von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten per Bilanzstichtag sowie die ausgewiesenen Erträge und Aufwände der Berichtsperiode beeinflussen. Obwohl diese Schätzwerte nach bestem Wissen der Unternehmensleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

Renditeliegenschaften, Bauland und Betriebsliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Die Bandbreite der angewendeten Diskontsätze wird in den Erläuterungen 22 «Renditeliegenschaften» und 23 «Betriebsliegenschaften» offengelegt.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel unter Berücksichtigung der Mietflächen zugrunde.

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

Die Fair Value der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Renditeliegenschaften, des Baulands und der Betriebsliegenschaften sind in den Erläuterungen 22 «Renditeliegenschaften» und 23 «Betriebsliegenschaften» sowie in den Objektangaben ersichtlich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung nach Fertigstellung auf der Basis derselben Annahmen wie Renditeliegenschaften und Bauland bewertet. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Fair Value werden vom Wert nach Fertigstellung die noch ausstehenden Anlagekosten in Abzug gebracht. Die Angaben bezüglich projektierte Bebauungen, Zeitplänen, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden berücksichtigt, soweit sie konkret vorliegen (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit sie plausibel erscheinen. Die Bandbreite der angewendeten Diskontierungssätze wird in Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften» offengelegt.

Die Fair Value der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Liegenschaften im Bau und der Entwicklungsareale finden sich in Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften» respektive in den Objektangaben.

Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (z.B. Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert gemäss IAS 2 bewertet.

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

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

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in Erläuterung 25 «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 temporären 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 von einer Besitzdauer von in der Regel 20 Jahren aus. Das heisst, dass allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt bleiben. Die Einschätzung der Mindesthaltedauer unterliegt erheblichem Ermessen.

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

Von den gesamten Verlustvorträgen werden nur für diejenigen latente Steuerguthaben aktiviert, welche wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Die aus diesen Annahmen und Schätzungen resultierenden Ertragssteuerverbindlichkeiten finden sich in der Erläuterung 28 «Latente Steuerverpflichtungen».

2.4 Konsolidierungskreis und -methoden

Die Konzernrechnung von Swiss Prime Site umfasst 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) 9 [8] Gesellschaften. Eine Übersicht über die bedeutenden Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften und assoziierte Gesellschaften» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften per 31.12.2012, 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 Goodwill 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.

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, Verkauf, Vermietung und Entwicklung von Liegenschaften und neu Immobiliendienstleistungen, sowie Retail und Gastro [Detailhandel], umfassend Verkaufsaktivitäten im Detailhandel sowie Hotel- und Restaurantbetrieb). Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche für das Segment Retail und Gastro bereitgestellt werden.

Die in der Segmentberichterstattung ausgewiesene Offenlegung zu Investitionen ins Anlagevermögen umfasst sämtliche Investitionen in langfristige Vermögenswerte inklusive Goodwill, 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 ab Erwerbszeitpunkt. 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 werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen, bilanziert. Die Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen des Segments Immobilien unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien. Diejenigen des Segments Retail und Gastro werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko wertberichtigt.

2.11 Wertminderungen auf Forderungen

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

2.12 Vorräte

Die Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert, höchstens jedoch zum Fair Value (netto realisierbarer Wert). Vorräte mit langer Lagerdauer und schwer verkäufliche Waren werden wertberichtigt.

2.13 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (z.B. Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten oder zum tieferen Nettoveräußerungswert gemäss IAS 2 bewertet.

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 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.

2.16 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 und sonstige Sicherheiten. 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% des Fair Value. 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 (siehe Erläuterung 2.9 «Wertschriften»).

2.17 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.

2.18 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 ermittelt 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.

2.19 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 Konzernerfolgsrechnung belastet. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich.

2.20 Mobiles Sachanlagevermögen

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

2.21 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

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

2.22 Abschreibungen und Amortisationen

Die Nutzungsdauern der Anlagen sind wie folgt:

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

2.23 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen inklusive Goodwill

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

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

2.24 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

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.

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

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 beschlossen 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 Fair Value des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.27 Übrige Finanzverbindlichkeiten (derivative Finanzinstrumente)

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem negativen Fair Value in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die nicht realisierten sowie realisierten Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 36 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.28 Erhaltene Anzahlungen

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

2.29 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.

2.30 Wandelanleihen

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

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

2.31 Eigenkapital

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

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

2.32 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.

2.33 Dividenden

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

2.34 Personalvorsorge

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

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

2.35 Beteiligungspläne und aktienbasierende 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.

2.36 Betrieblicher Ertrag und Ertragsrealisation

Der betriebliche Ertrag beinhaltet alle Erlöse aus der Vermietung und dem Verkauf von Renditeliegenschaften und von übrigem Anlagevermögen, den Umsatz aus Retail und Gastro, den Immobiliendienstleistungsertrag sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten und Inkassoverluste (Ertragsausfälle) werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Renditeliegenschaften sowie vom Umsatz aus Retail und Gastro 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. Generell gilt für die Ertragsrealisation in allen Segmenten der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Kunden. Im Detailhandel erfolgt dies, wenn die Ware geliefert wird beziehungsweise die Leistungen erbracht sind. Beim Liegenschaftsverkauf wird dieser Termin im Verkaufsvertrag festgelegt.

2.37 Zinsen

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

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

2.38 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung, die Tochtergesellschaften, Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften und die durch sie verwalteten Immobilienprodukte (bis 31.12.2012), die Vorsorgestiftungen der Gruppe sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

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

2.39 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 gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Aktien ermittelt. Das verwässerte Ergebnis pro Aktie («diluted earnings per share») entsteht durch die Aufrechnung der Aufwände im Zusammenhang mit den Wandelanleihen wie Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Die potenziellen Aktien (Optionen und Ähnliche), die zu einer Verwässerung der Aktienzahl führen könnten, werden bei der Bestimmung der gewichteten durchschnittlichen Anzahl ausstehender Aktien berücksichtigt.

3 AKQUISITION

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

Die Fair Value der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten von Wincasa AG per Akquisitionsdatum 25.10.2012 präsentierten sich wie folgt (provisorisch ermittelt):

Bilanz von Wincasa AG per 25.10.2012

in CHF 1 000	Per Akquisitionsdatum erfasste Fair Value
Aktiven	
Flüssige Mittel	203 908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 721
Übrige kurzfristige Forderungen	356
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16 654
Total Umlaufvermögen	227 639
Mobiles Sachanlagevermögen	3 685
Immaterielles Anlagevermögen	28 760
Latente Steuerguthaben	1 645
Total Anlagevermögen	34 090
Total Aktiven	261 729
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 039
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	136 783
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	1 581
Passive Rechnungsabgrenzungen	8 928
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	150 331
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	34 920
Total langfristige Verbindlichkeiten	34 920
Total Verbindlichkeiten	185 251
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value	76 478
Übertragene Gegenleistungen	164 563
– davon Abgeltung von bestandenen Konzernbeziehungen (Wincasa/Swiss Prime Site)	55 563
– davon Barzahlung (Kaufpreis)	109 000
Goodwill	88 085

Die erworbenen Forderungen teilten sich wie folgt auf:

in CHF 1 000	Vertragliche Brutto- forderungen	Nicht einbringbare Beträge	Fair Value
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 910	(189)	6 721
Übrige kurzfristige Forderungen	356	–	356
Total Forderungen	7 266	(189)	7 077

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftigen erwarteten Erträgen.

Es wird erwartet, dass der Goodwill steuerlich nicht abzugsfähig ist.

Seit dem Akquisitionszeitpunkt 25.10.2012 hat Wincasa AG einen Konzernbeitrag in Form eines betrieblichen Ertrags von CHF 14.250 Mio. und eines Gewinns von CHF 1.636 Mio. generiert. Für das ganze Berichtsjahr betrug der betriebliche Ertrag von Wincasa AG CHF 93.320 Mio. und der Gewinn CHF 11.128 Mio. Hätte die Akquisition per 01.01.2012 stattgefunden, wären der konsolidierte betriebliche Ertrag CHF 670.765 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 326.443 Mio. gewesen.

Die Transaktionskosten für diese Akquisition betragen CHF 0.697 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Revisions- und Beratungsaufwand unter sonstiger Betriebsaufwand erfasst. Der Nettogeldzufluss betrug CHF 94.909 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen), und die am Bilanzstichtag bereits beglichenen Transaktionskosten waren CHF 0.494 Mio. (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen).

Die Bilanz per 25.10.2012 von Wincasa AG wird sich aufgrund des revidierten Standards IAS 19 verändern. Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten werden neu CHF 34.010 Mio. anstatt CHF 34.920 Mio. betragen. Diese Änderung wird sich auch auf den Goodwill auswirken.

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	407 355	410 835	(36 444)	(36 359)
– davon von Dritten und Nahestehenden	407 355	410 835	–	–
– davon vom anderen Segment	–	–	(36 444)	(36 359)
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	8 509	77 545	–	–
Immobiliendienstleistungsertrag	14 074	–	–	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	159 010	155 107	(90)	–
Übriger betrieblicher Ertrag	2 747	3 357	(71)	(310)
Betrieblicher Ertrag	591 695	646 844	(36 605)	(36 669)
Immobilienaufwand	72 264	69 628	(15)	(232)
Warenaufwand	72 567	72 983	–	–
Direkter betrieblicher Aufwand	144 831	142 611	(15)	(232)
Personalaufwand	51 484	34 408	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	46 452	41 746	(36 590)	(36 438)
Abschreibungen und Amortisationen	17 116	14 131	5 680	4 392
Betriebsaufwand	115 052	90 285	(30 910)	(32 046)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	187 253	178 110	(4 631)	(8 605)
Betriebsgewinn (EBIT)	519 065	592 058	(10 311)	(12 996)
Finanzaufwand	117 029	131 378		
Finanzertrag	7 570	2 297		
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	1 770	12 003		
Gewinn vor Ertragssteuern	411 376	474 980		

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.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
	Total Segmente	Total Segmente	Segment Immobilien	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Retail und Gastro
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	443 799	447 194	426 007	429 927	17 792	17 267
– davon von Dritten und Nahestehenden	407 355	410 835	389 563	393 568	17 792	17 267
– davon vom anderen Segment	36 444	36 359	36 444	36 359	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	8 509	77 545	8 509	77 545	–	–
Immobilienleistungsertrag	14 074	–	14 074	–	–	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	159 100	155 107	–	–	159 100	155 107
Übriger betrieblicher Ertrag	2 818	3 667	1 517	1 089	1 301	2 578
Betrieblicher Ertrag	628 300	683 513	450 107	508 561	178 193	174 952
Immobilienaufwand	72 279	69 860	72 279	69 860	–	–
Warenaufwand	72 567	72 983	–	–	72 567	72 983
Direkter betrieblicher Aufwand	144 846	142 843	72 279	69 860	72 567	72 983
Personalaufwand	51 484	34 408	12 799	1 588	38 685	32 820
Sonstiger Betriebsaufwand	83 042	78 184	31 154	27 202	51 888	50 982
Abschreibungen und Amortisationen	11 436	9 739	1 304	851	10 132	8 888
Betriebsaufwand	145 962	122 331	45 257	29 641	100 705	92 690
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	191 884	186 715	191 884	186 715	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	529 376	605 054	524 455	595 775	4 921	9 279

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

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag nach Produkten und Dienstleistungen

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Ertrag aus Vermietung und Verkauf von Immobilien	415 864	488 380
Immobilienleistungsertrag	14 074	–
Detailhandelsertrag aus Warenhaus	136 350	144 858
Ertrag aus Hotellerie und Gastro	22 660	10 249
Übriger betrieblicher Ertrag	2 747	3 357
Total betrieblicher Ertrag	591 695	646 844

Segmentbilanz

in CHF 1 000	31.12.2012 Total Konzern	31.12.2011 Total Konzern	31.12.2012 Eliminationen	31.12.2011 Eliminationen
Total Aktiven	9 246 433	8 612 269	(32 451)	(45 531)
Total Verbindlichkeiten	5 323 021	5 168 574	(32 451)	(45 531)
Investitionen ins Anlagevermögen	402 090	206 419	–	–

in CHF 1 000	31.12.2012 Total Segmente	31.12.2011 Total Segmente	31.12.2012 Segment Immobilien	31.12.2011 Segment Immobilien	31.12.2012 Segment Retail und Gastro	31.12.2011 Segment Retail und Gastro
Total Aktiven	9 278 884	8 657 800	9 151 419	8 526 246	127 465	131 554
Total Verbindlichkeiten	5 355 472	5 214 105	5 292 309	5 139 964	63 163	74 141
Investitionen ins Anlagevermögen	402 090	206 419	397 997	198 137	4 093	8 282

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	430 444	430 442
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(1 416)	(1 057)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	1 049	1 106
Abschreibung von Forderungen	(1 066)	(338)
Leerstände	(21 656)	(19 318)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	407 355	410 835
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	8 509	77 545
Immobilienleistungsertrag	14 074	–
Umsatz Retail und Gastro, brutto	175 160	168 115
Rabatte	(16 135)	(13 019)
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(14)	–
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	–	12
Abschreibung von Forderungen	(1)	(1)
Umsatz Retail und Gastro, netto	159 010	155 107
Übriger betrieblicher Ertrag	2 747	3 357
Total betrieblicher Ertrag	591 695	646 844

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 407.355 Mio. [CHF 410.835 Mio.], wobei es sich bei CHF 22.591 Mio. um variable Mieterträge (Umsatzmieten und Parkingeinnahmen) handelte [CHF 10.981 Mio. Umsatzmieten und CHF 12.403 Mio. Parkingeinnahmen]. Im Ertrag aus Vermietung sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2012 [01.01.2011] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 492 442 m² [1 421 472 m²] erwirtschaftet. Diese unterteilte sich in 1 473 323 m² [1 401 041 m²] Kommerzfläche und in 19 119 m² [20 431 m²] Wohnfläche.

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

Die Ertragsausfälle (Leerstands- und Inkassoverluste) betragen CHF 23.089 Mio. [CHF 19.608 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 5.4% [4.6%] entspricht. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 139.

Das zweite Geschäftssegment ist Retail und Gastro [Detailhandel], welches Jelmoli – The House of Brands und den Hotelbetrieb beinhaltet. Clouds Gastro AG, welche im Dezember 2011 ihren Betrieb aufnahm, wurde ebenfalls diesem Segment zugeordnet. Der Umsatz dieses Segments betrug netto CHF 159.010 Mio. [CHF 155.107 Mio.]. Die Zunahme der Rabatte im Berichtsjahr erfolgte aufgrund eines Abbaus von Überlager, indem die Rabattstruktur während der Ausverkaufszeit einmalig erhöht wurde.

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 2.747 Mio. [CHF 3.357 Mio.] beinhaltet diverse Einnahmen aus dem Immobilien- beziehungsweise dem Retail- und Gastrobereich.

Per 31.12.2012 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtsertrags der Renditeliegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2011
	Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	16.9	72 912	13.3	57 100
Über 1 Jahr	8.0	34 354	10.3	44 217
Über 2 Jahre	8.9	38 281	7.7	32 961
Über 3 Jahre	7.8	33 581	9.5	40 652
Über 4 Jahre	7.6	32 530	9.1	38 956
Über 5 Jahre	8.8	38 087	5.1	21 632
Über 6 Jahre	4.6	19 843	6.1	26 217
Über 7 Jahre	5.9	25 264	4.1	17 548
Über 8 Jahre	8.8	37 842	4.3	18 542
Über 9 Jahre	3.0	13 042	8.5	36 351
Über 10 Jahre	19.7	84 635	22.0	94 467
Total	100.0	430 371	100.0	428 643

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt und basiert auf den Mietverträgen per 31.12.2012.

Per Bilanzstichtag 31.12.2012 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 22.7% [26.5%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsenertrags (Segmentsicht). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

31.12.2012		31.12.2011	
Anteil in %		Anteil in %	
Coop	7.9	Coop	8.0
Migros	5.1	Migros	5.3
Swisscom	4.1	Credit Suisse Group	4.9
Credit Suisse Group	3.3	UBS	4.5
Inditex	2.3	Swisscom	3.8

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio

(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Nr.	Ort, Adresse	Liegen- schafts- typ*	Fair Value CHF 1 000	Eigen- tums- anteil**	Grund- stücks- fläche m ²	Baujahr	Renova- tionsjahr	Leer- stands- quote %	Nutzfläche m ²
1	Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	710 830	1	6 514	1896	2010	–	32 494
2	Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	2	467 460	1	10 416	2011	–	4.6	48 112
3	Genève, Rue du Rhône 48–50	2	442 290	1	5 166	1921	2002	0.1	33 365
4	Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	2	292 010	1	46 416	2009	–	9.3	54 229
5	St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	287 060	2	33 106	2008	–	1.0	39 854
6	Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	2	254 770	3	20 602	2002	–	–	33 344
7	Genève, Place du Molard 2–4	2	225 910	1	1 718	1690	2002	–	7 158
8	Zürich, Sihlcity	2	197 670	4	10 162	2007	–	0.9	23 634
9	Basel, Messeplatz 12/Messturm	2	192 230	3	1 230	2003	–	3.9	24 101
10	Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	166 530	1	10 754	2001	–	–	23 420
11	Zürich, Maagplatz 1/Platform	2	153 730	1	5 942	2011	–	2.4	20 473
12	Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2	151 360	1	2 475	1901	1990	11.0	8 579
13	Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	148 960	1	14 372	1956	2002	0.2	35 287
14	Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2	138 010	1	8 981	2003	–	–	19 951
15	Lausanne, Rue du Pont 5	2	129 050	1	3 783	1910	2004	0.9	20 762

* Liegenschaftstyp

1 kommerziell genutzte Liegenschaften (Renditeliegenschaften), welche zum Teil selbst genutzt werden (Betriebsliegenschaften)

2 kommerziell genutzte Liegenschaften (reine Renditeliegenschaften)

** Eigentumsanteil

1 Alleineigentum

2 Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum

3 Alleineigentum im Baurecht oder Teilbaurecht

4 Miteigentum 242/1 000

Weitere Detailangaben zu den 15 wertmässig grössten Liegenschaften

Nr.	Läden			Büros, Praxis- räume 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	41	20 300	62.5	7	1 316	4.0	11	4 459	13.7	54	4 026	12.4	16	2 393	7.4	–	–	–
2	1	321	0.7	49	42 430	88.2	9	2 282	4.7	18	3 052	6.3	2	27	0.1	–	–	–
3	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	23	3 015	9.0	23	2 036	6.1	–	–	–
4	109	33 305	61.4	11	4 279	7.9	20	9 398	17.3	79	6 131	11.3	32	1 116	2.1	–	–	–
5	51	22 848	57.4	9	3 745	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	43	3 918	9.8	–	–	–
6	57	18 678	56.0	2	311	0.9	11	4 327	13.0	42	5 921	17.8	60	4 107	12.3	–	–	–
7	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.1	5	264	3.7	7	170	2.4	–	–	–
8	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	95	1 813	7.7	43	1 087	4.5	16	420	1.8
9	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	–	–	–
10	–	–	–	13	21 574	92.1	–	–	–	4	1 775	7.6	1	71	0.3	–	–	–
11	–	–	–	7	18 500	90.4	–	–	–	4	1 143	5.6	6	830	4.0	–	–	–
12	1	1 317	15.4	10	6 435	75.0	–	–	–	21	827	9.6	2	–	–	–	–	–
13	20	8 296	23.5	93	20 327	57.6	2	283	0.8	47	5 183	14.7	19	1 198	3.4	–	–	–
14	–	–	–	20	18 165	91.0	–	–	–	5	1 786	9.0	–	–	–	–	–	–
15	9	10 516	50.6	46	4 821	23.2	1	1 910	9.2	16	2 089	10.1	20	1 426	6.9	–	–	–

6 DIREKTER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Liegenschaftsaufwand	53 192	49 204
Baurechtszinsen	3 193	3 055
Aufwand für Drittleistungen	15 240	17 369
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	639	–
Total Immobilienaufwand	72 264	69 628
Total Warenaufwand	72 567	72 983
Total direkter betrieblicher Aufwand	144 831	142 611

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 31.377 Mio. [CHF 28.835 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 12.769 Mio. [CHF 11.943 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.419 Mio. [CHF 6.961 Mio.] sowie Fremdmieten von CHF 1.627 Mio. [CHF 1.465 Mio.] an.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 3.193 Mio. [CHF 3.055 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 10.583 Mio. [CHF 12.656 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonorare. Gesamthaft betrug der durchschnittliche Honorarsatz per 31.12.2012 2.6% [3.1%] des Nettoertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften, welche durch externe Immobilienverwaltungen bewirtschaftet wurden. Die Senkung des durchschnittlichen Honorarsatzes war grösstenteils die Folge der Akquisition von Wincasa AG. Durch die Konzernelimination der Verwaltungshonorare wurden diese Aufwendungen mehrheitlich im Personalaufwand ausgewiesen. Ohne diesen Kauf wäre der durchschnittliche Honorarsatz bei 3.0% gewesen. Weitere CHF 0.759 Mio. [CHF 0.654 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch Wüest & Partner AG und CHF 3.898 Mio. [CHF 4.059 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

Der Aufwand für Immobiliendienstleistungen bestand vorwiegend aus weiterverrechnetem Aufwand wie Center Management-Leistungen, Internetauftritt und diversen Drittleistungen.

Der Warenaufwand war netto ausgewiesen (nach Abzug von Skontoerlösen) und beinhaltete von Dritten bezogene Leistungen für das Segment Retail und Gastro [Detailhandel].

7 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Löhne und Gehälter	47 614	32 796
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	1 064	1 038
Sozialaufwand	4 815	3 392
Personalvorsorge	(5 562)	(4 886)
Diverse Personalaufwände	2 959	1 838
Spesen Personal und Verwaltungsrat	594	230
Total Personalaufwand	51 484	34 408
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	1 462	771

Swiss Prime Site beschäftigte am 31.12.2012 1 462 [771] Mitarbeitende. Die Zunahme des Personalaufwands und der Mitarbeitenden im Geschäftsjahr 2012 resultierte hauptsächlich aus dem Kauf von Wincasa AG, welche per Bilanzstichtag einen Personalbestand von 667 Mitarbeitenden auswies, sowie im Vorjahr aus der Eröffnung des Restaurants Clouds. Der Personalaufwand zeigte die Löhne aus den Bereichen Retail und Gastro und aus Immobiliendienstleistungen, zudem Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen gegenüber Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management. Das Portfoliomanagement war bis 31.12.2012 Credit Suisse AG, Real Estate Asset

Management, im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen wurden in den Verwaltungskosten in den Erläuterungen 8 «Sonstiger Betriebsaufwand» sowie 32 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen.

2012 wurden vom Stiftungsrat der Pensionskasse SPS und Jelmoli (vormals Jelmoli) Planänderungen beschlossen, welche eine Vorsorgeaufwandsminderung zur Folge hatten. Die Planänderungen traten per 01.01.2013 in Kraft. Weitere Gründe für den Vorsorgeertrag lagen darin, dass die Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli (vormals Jelmoli) über ein signifikant höheres Vermögen im Vergleich zu den Verpflichtungen aufwies. Der daraus erwartete Zinsertrag überstieg die Zinskosten und führte somit ebenfalls zu einem Vorsorgeertrag. Ferner erhöhte sich der wirtschaftliche Nutzen des Vermögens gemäss IFRIC 14 im Vergleich zum Vorjahr. Diese Zunahme des Aktivums reduzierte die Personalvorsorgekosten in der Erfolgsrechnung ebenfalls.

Im Vorjahr erfolgte aufgrund von Reglementsänderungen sowie sonstiger Anpassungen in den Personalvorsorgestiftungen und des daraus resultierenden ökonomischen Nutzens unter IAS 19 eine Minderung des Personalvorsorgeaufwands.

Für die Berechnung der Rückstellungen wurden seit 2011 die technischen Grundlagen BVG 2010 als Generationentafel verwendet, mit welcher die zukünftige Zunahme der Lebenserwartung (im Berechnungsmodell) bereits berücksichtigt wurde.

Personalvorsorge

Für die Angestellten existieren zur Altersvorsorge diverse Pensionskassen sowie eine Wohlfahrtsstiftung. Diese Pläne wurden nach IAS 19 als leistungsorientierte Pläne qualifiziert. Die Verpflichtungen und Kosten wurden versicherungsmathematisch gemäss den Vorschriften von IAS 19 berechnet und entsprechend verbucht.

Die Angestellten und Rentner von Wincasa AG waren per Bilanzstichtag noch in der Pensionskasse der Credit Suisse Group versichert. Es ist geplant, dass sie im Verlaufe von 2013 in die Pensionskasse SPS und Jelmoli wechseln werden.

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

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen zu Beginn der Periode	315 304	305 797
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	4 537	4 663
Zinsaufwendungen	7 503	7 454
Arbeitnehmerbeiträge	2 916	2 278
Ausbezahlte Leistungen	(27 478)	(29 483)
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	(4 397)	(2 617)
Zugang aus Akquisition Wincasa AG	149 566	–
Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste auf Verpflichtungsseite	19 323	27 212
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am Ende der Periode	467 274	315 304

Entwicklung des Planvermögens

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value zu Beginn der Periode	318 981	333 440
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	12 406	12 222
Arbeitnehmerbeiträge	2 916	2 278
Arbeitgeberbeiträge	3 592	2 299
Ausbezahlte Leistungen	(27 478)	(29 483)
Zugang aus Akquisition Wincasa AG	114 646	–
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste) auf Vermögensseite	26 208	(1 775)
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value am Ende der Periode	451 271	318 981
(Überdeckung)/Unterdeckung zu Beginn der Periode	(3 677)	(27 643)
Unterdeckung/(Überdeckung) am Ende der Periode	16 003	(3 677)

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site 2013 CHF 10.617 Mio. Beiträge an leistungsorientierte Versicherungspläne leisten wird (Basis Stand der Mitarbeitenden per 01.01.2013).

In der Konzernbilanz erfasste Beträge

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	467 274	315 304
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	451 271	318 981
Unterdeckung/(Überdeckung) am Ende der Periode	16 003	(3 677)
Nicht erfasster versicherungsmathematischer Gewinn/(Verlust)	(11 955)	(11 367)
Nicht erfasster Betrag aufgrund IAS 19 § 58 (b)	15 085	8 411
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten/(-guthaben)	19 133	(6 633)

Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten von CHF 19.133 Mio. [Nettovorsorgeguthaben CHF 6.633 Mio.] teilten sich auf in CHF 16.345 Mio. [CHF 7.481 Mio.] Guthaben und CHF 35.478 Mio. [CHF 0.848 Mio.] Verbindlichkeiten.

In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Erfolg

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Laufender Dienstzeitaufwand	4 537	4 663
Zinsaufwendungen	7 503	7 454
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	(12 406)	(12 222)
Versicherungsmathematischer (Gewinn)/Verlust der laufenden Periode (§ 92 f./§ 58A)	(7 473)	22 963
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	(4 397)	(2 617)
Erfassung versicherungsmathematischer (Gewinne)/Verluste	6 674	(24 930)
Total Nettovorsorge(ertrag)/-aufwand des Arbeitgebers	(5 562)	(4 689)

In der Konzernbilanz erfasste Bewegungen der Nettovorsorgeverbindlichkeiten/(-guthaben)

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Nettovorsorge(guthaben)/-verbindlichkeiten zu Beginn der Periode	(6 633)	355
Nettovorsorge(ertrag)/-aufwand	(5 562)	(4 689)
Arbeitgeberbeiträge	(3 592)	(2 299)
Zugang aus Akquisition Wincasa AG	34 920	–
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten/(-guthaben) am Ende der Periode	19 133	(6 633)

Erfahrungsgewinne und -verluste

in CHF 1 000	2012	2011	2010	2009	2008
Effektiver Ertrag auf dem Planvermögen	38 614	10 447	11 839	4 796	(3 406)
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Planvermögen beziehungsweise Erfahrungsgewinn/(-verlust)	26 208	(1 775)	(1 993)	1 417	(5 131)
Erfahrungsgewinn/(-verlust) auf den Vorsorgeverpflichtungen	(1 915)	(8 032)	(22 525)	(87)	(599)
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am Ende der Periode	467 274	315 304	305 797	321 516	31 485
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value am Ende der Periode	(451 271)	(318 981)	(333 440)	(393 731)	(33 845)

Vermögensstruktur des Planvermögens am Bilanzstichtag

Anlagekategorien	31.12.2012 Vermögensstruktur in %	31.12.2011 Vermögensstruktur in %
Aktien	21.0	24.0
Obligationen und Anleihen	24.2	37.6
Immobilien	20.6	23.9
Andere	34.2	14.5
Total Planvermögen	100.0	100.0

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet:

in % p.a.	31.12.2012	31.12.2011
Abzinsungssatz	1.8	2.3
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3.8	3.8
Künftige Salärsteigerungen	1.0	1.0
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	–	–

8 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Raumaufwand	4 352	3 069
Aufwand mobile Sachanlagen	3 490	3 026
Sachversicherungen, Gebühren	532	760
Kapitalsteuern	2 984	1 503
Verwaltungsaufwand	24 557	22 749
Revisions- und Beratungsaufwand	5 002	4 920
Werbung	5 535	5 719
Total sonstiger Betriebsaufwand	46 452	41 746

Der Raumaufwand beinhaltet Mieten an Dritte von CHF 0.947 Mio. [CHF 0.054 Mio.] sowie Nebenkosten inklusive Reinigung, Energie und Wasser von CHF 3.405 Mio. [CHF 3.015 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 von Swiss Prime Site AG, SPS Beteiligungen Alpha AG, SPS Beteiligungen Beta AG und SPS Beteiligungen Gamma AG waren aufgrund des Holdingprivilegs ermässigt.

Der Verwaltungsaufwand zeigte die Management Fee netto (nach Abzug der Vorsteuern) für die Ausführung, Überwachung und Betreuung der finanziellen Angelegenheiten von Swiss Prime Site durch die nahestehende Credit Suisse AG von CHF 20.958 Mio. [CHF 20.612 Mio.]. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 3.351 Mio. [CHF 3.198 Mio.] sowie CHF 0.751 Mio. [CHF 0.815 Mio.] für Beratungsdienstleistungen der bis 25.10.2012 nahestehenden Wincasa AG für Jelmoli – The House of Brands. Die Revisionshonorare betragen CHF 0.900 Mio. [CHF 0.907 Mio.].

9 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Aufwertungen	281 530	316 496
Abwertungen	(94 277)	(138 386)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	187 253	178 110

Gemäss IAS 40 sind die Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften zum Fair Value zu bilanzieren. Das Gesamtportfolio (ohne Betriebsliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften) erfuhr in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 187.253 Mio. [CHF 178.110 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften» enthalten.

10 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Zinsaufwand	117 029	122 242
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	–	9 136
Total Finanzaufwand	117 029	131 378

Der Finanzaufwand wurde sowohl an die nahestehende Credit Suisse-Gruppe (CHF 26.308 Mio. [CHF 26.431 Mio.]) als auch an Dritte vergütet. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 26 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 27 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»).

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Zinsertrag	883	1 442
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	102	600
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	6 514	119
Anderer Finanzertrag	71	136
Total Finanzertrag	7 570	2 297

Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen bei Nahestehenden (CHF 0.148 Mio. [CHF 0.171 Mio.]) und Dritten erzielt (siehe Erläuterungen 13 «Flüssige Mittel» und 20 «Langfristige Finanzanlagen»).

11 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	16 706	46 783
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	2 812	(735)
Total laufende Ertragssteuern	19 518	46 048
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	83 261	81 536
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(3 398)	(11 273)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(6 808)	(1 376)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	(410)	(92)
Übrige latente Steuern	2 959	5 085
Total latente Steuern	75 604	73 880
Total Ertragssteuern	95 122	119 928

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

Die latenten Steuern wurden gegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs und übrige latente Steuern. Latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen, welche wahrscheinlich zukünftig verrechnet werden können, wurden aktiviert. Die latenten Steuern unterliegen dem Einfluss von Steuersatzänderungen sowie Änderungen der kantonalen Steuergesetze.

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

Die folgende Tabelle zeigt, aus welchen Gründen die effektive Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 23% abwich.

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Gewinn vor Ertragssteuern	411 376	474 980
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	94 616	109 245
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	(9 017)	3 792
Ertragssteuern Vorjahre	2 812	(735)
Veränderung latenter Steuerguthaben und Verwendung von Verlustvorträgen, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden	962	347
Steuern auf konzerninternen Aufwendungen und Erträgen	6 076	8 628
Übrige Effekte	(327)	(1 349)
Total Ertragssteuern	95 122	119 928

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 ausgeschrieben und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.7% bis 18.0% [5.7% bis 18.0%] zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, welche über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, welche keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei Sätze zwischen 4.0% und 25.0% [3.0% und 25.0%] zu berücksichtigen sind.

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt. Der latente Steueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen betrug CHF 83.261 Mio. [CHF 81.536 Mio.]. Die latenten Steuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 2.372 Mio. [CHF 2.989 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 75.604 Mio. [CHF 73.880 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustverrechnung wurden nur diejenigen aktiviert, welche wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Latente Steuerguthaben

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	10 871	5 177
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssteuersatz von 23%	2 500	1 191
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	(2 187)	(400)
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	(503)	(92)
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	1 997	1 099
Aktivierte latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen	503	92
Übrige latente Steuerguthaben	1 621	–
Total latente Steuerguthaben	2 124	92

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

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Unter 1 Jahr	–	–
Nach 1 Jahr	722	–
Nach 2 Jahren	547	386
Nach 3 Jahren	155	547
Nach 4 Jahren	627	155
Nach 5 Jahren	811	627
Nach 6 Jahren	2 140	811
Nach 7 und mehr Jahren	3 682	2 251
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	8 684	4 777

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 wurde neben dem unverwässerten Gewinn pro Aktie auch der verwässerte Gewinn pro Aktie dargestellt.

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Ausgegebene Aktien per 01.01.	54 368 714	54 368 714
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlung vom April und Oktober 2012	130 346	–
Gewichtete Anzahl Aktien durch Neuausgabe bei Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	378 861	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	(4 369)	(36 117)
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	54 873 552	54 332 597

Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und NAV pro Aktie

in CHF 1	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Gewinn pro Aktie, gewichtet	5.76	6.53
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	5.34	6.10
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	78.77	76.72
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	65.38	63.34

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 316.254 Mio. [CHF 355.052 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 327.176 Mio. [CHF 364.194 Mio.]. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien von 54 873 552 [54 332 597], reduziert um die gewichtete Anzahl von 130 346 [0] aus der Ausgabe infolge Wandlung und erhöht um die effektive Anzahl gewandelter Aktien von 187 296 [0] sowie um die Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 6 333 827 [5 363 155], ergab 61 264 329 [59 695 752] Aktien als Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie.

2012 fanden erstmals Wandlungen im Umfang von nominal CHF 13.465 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010–20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.866 Mio. beziehungsweise 187 296 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.375 Mio.

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

	31.12.2012 Wandelpreis in CHF	31.12.2012 Anzahl möglicher Aktien	31.12.2011 Wandelpreis in CHF	31.12.2011 Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 286.535 Mio. (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)	70.97	4 037 410	71.89	4 173 042
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	82.89	2 296 417	83.97	1 190 113
Total gewichtete Anzahl möglicher Aktien		6 333 827		5 363 155

Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich in Erläuterung 27 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Kassenbestände	2 404	2 652
Sichtguthaben bei Dritten	23 071	1 075
Sichtguthaben bei Nahestehenden	176 287	122 869
Total flüssige Mittel	201 762	126 596

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

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	113 410	109 120
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	4 317	73
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	117 727	109 193
Wertminderungen	(1 989)	(1 608)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115 738	107 585

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2012 Brutto- forderungen	31.12.2012 Wertminderungen	31.12.2011 Brutto- forderungen	31.12.2011 Wertminderungen
Noch nicht fällig	99 700		86 901	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	4 292		6 179	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 162		5 460	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	514		1 172	
Fällig seit über 120 Tagen	11 059		9 481	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	117 727	1 989	109 193	1 608

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

Entwicklung der Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Wertminderungen zu Beginn der Periode	1 608	1 669
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	1 430	1 057
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(1 049)	(1 118)
Total Wertminderungen am Ende der Periode	1 989	1 608

15 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	2	14
Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden	–	6 737
Andere Forderungen gegenüber Dritten	2 131	2 540
Andere Forderungen gegenüber Nahestehenden	76	–
Verrechnungssteuerguthaben	781	1 644
Vorsteuerguthaben MWST	3 306	3 360
Total übrige kurzfristige Forderungen	6 296	14 295
Übrige langfristige Forderungen	3 825	5 525
Total übrige langfristige Forderungen	3 825	5 525

Die Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden enthielten Forderungen gegenüber Wincasa AG von CHF 0.000 Mio. [CHF 6.737 Mio.]. Die Liegenschaftsverwaltungen übertrugen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

Die übrigen langfristigen Forderungen von CHF 3.825 Mio. [CHF 5.525 Mio.] resultierten aus dem Verkauf der im Februar 2011 übernommenen Algerien-Investition.

16 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Handelswaren	23 989	25 464
Übrige Vorräte	643	169
Wertminderungen	(440)	(554)
Total Vorräte	24 192	25 079

In den Vorräten waren Waren aus dem Detailhandel, vorwiegend aus Jelmoli – The House of Brands, enthalten, welche zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräußerungswerten bilanziert wurden.

17 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	7 985	–
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	7 386	–
Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	15 371	–

Weitere Details sind in Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften» ersichtlich.

18 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	86 090	–
Belp, Aemmenmattstrasse 43	19 140	19 260
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 530	–
Burgdorf, Industrie Buchmatt	14 830	14 470
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	–	20 780
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	7 800	7 774
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 085	895
Moosseedorf, Moosstrasse 21	1 479	1 939
Moosseedorf, Moosstrasse 23	2 460	3 243
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	–	4 390
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 249	4 713
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft	–	8 500
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	185 663	85 964

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

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

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

19 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	22 360	22 913
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	1 235	–
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	23 595	22 913

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzinse und Nebenkosten) von CHF 21.543 Mio. [CHF 19.891 Mio.].

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

20 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Darlehen	681	688
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 091	1 223
Total langfristige Finanzanlagen	1 772	1 911

Bei den Darlehen handelte es sich um drei [drei] fix verzinsliche Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 11 [12] Jahren und einem Zinssatz von 0% bis 8%.

Die übrigen langfristigen Finanzanlagen waren verschiedene nicht konsolidierte Beteiligungen mit einem Anteil von unter 20% und ohne massgeblichen Einfluss.

21 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	31.12.2012	31.12.2011
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 240	2 246
Parkgest Holding SA, Genève	10 155	8 701
Parking Riponne S.A., Lausanne	10 274	1 666
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Anfang der Periode	22 669	12 613
Anteiliges Ergebnis der Periode	1 770	12 003
Abzüglich erhaltene Dividenden	(1 947)	(1 947)
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Ende der Periode	22 492	22 669

Die im Vorjahr erfolgte Equity-Bewertung der assoziierten Unternehmen basierte auf neuen Informationen. Nach der Equity-Bewertung entsprach der Wert dieser Beteiligungen den zu erwartenden Geldflüssen aus diesen Unternehmen. Wegen der eingeschränkten Möglichkeit der Einflussnahme auf diese Gesellschaften ist es Swiss Prime Site nicht möglich, zeitnah relevante Finanzinformationen zu erhalten. Weitere Informationen sind in Erläuterung 33 «Bedeutende Tochtergesellschaften und assoziierte Unternehmen» enthalten.

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

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Umlaufvermögen	22 198	20 516
Anlagevermögen	81 478	74 637
Kurzfristige Verbindlichkeiten	8 253	6 621
Langfristige Verbindlichkeiten	25 083	22 447
Nettovermögen	70 340	66 085
Ertrag	24 422	26 354
Jahresergebnis	4 988	6 040

22 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegens- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungs- liegens- schaften*	Total Fair Value respektive Anlage- kosten
Bestand 01.01.2011	35 380	6 704 314	311 472	130 625	7 181 791	558 070	–	7 739 861
Käufe/Neubauten	–	–	–	–	–	67 567	–	67 567
Folgeinvestitionen	–	118 451	467	2 095	121 013	7 474	–	128 487
Übertrag Bauland in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	(895)	–	–	895	–	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Bauland**	1 487	–	–	(1 487)	–	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	–	537 470	–	–	537 470	(537 470)	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(6 840)	–	6 840	–	–	–	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften***	–	2 224	–	–	2 224	–	–	2 224
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften***	–	(53 202)	–	–	(53 202)	–	–	(53 202)
Abgänge aus Verkauf	–	(187 740)	–	(51 120)	(238 860)	–	–	(238 860)
Positive Fair Value-Anpassung	4 857	294 109	14 364	1 891	315 221	1 275	–	316 496
Negative Fair Value-Anpassung	(24)	(134 556)	(31)	(3 775)	(138 386)	–	–	(138 386)
Fair Value-Anpassung 2011	4 833	159 553	14 333	(1 884)	176 835	1 275	–	178 110
Bestand 31.12.2011	40 805	7 274 230	326 272	85 964	7 727 271	96 916	–	7 824 187
Käufe/Neubauten	–	93 618	–	–	93 618	40 305	–	133 923
Folgeinvestitionen	(297)	66 904	588	190	67 385	71 732	3 699	142 816
Übertrag Entwicklungsareale in zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	–	–	–	–	–	(11 672)	11 672	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Renditeliegenschaften	–	25 170	–	(25 170)	–	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften****	–	6 646	–	–	6 646	(6 646)	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(131 720)	–	131 720	–	–	–	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaf- ten zu Renditeliegenschaften***	–	12 746	–	–	12 746	–	–	12 746
Übertrag Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil in Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	–	25 120	(25 120)	–	–	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	(24 960)	(8 500)	(33 460)	–	–	(33 460)
Positive Fair Value-Anpassung	2 437	257 282	14 040	3 286	277 045	4 485	–	281 530
Negative Fair Value-Anpassung	–	(92 447)	(3)	(1 827)	(94 277)	–	–	(94 277)
Fair Value-Anpassung 2012	2 437	164 835	14 037	1 459	182 768	4 485	–	187 253
Bestand 31.12.2012	42 945	7 537 549	290 817	185 663	8 056 974	195 120	15 371	8 267 465

* zu Anlagekosten oder tieferem Nettoveräusserungswert

** Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld

*** diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 23 «Betriebsliegenschaften»

**** Zürich, Affolternstrasse 32/MFO-Gebäude

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegenschaft- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungs- liegenschaft- schaften	Total
Brandversicherungswerte*								
Am 01.01.2011	3 161	5 535 480	254 156	186 985	5 979 782	471 757	–	6 451 539
Am 01.01.2012	13 435	5 823 929	299 957	94 211	6 231 532	95 624	–	6 327 156
Am 31.12.2012	3 443	5 802 326	211 404	182 326	6 199 499	189 392	15 371	6 404 262
Nettomietertag								
01.01.–31.12.2011	322	387 320	17 468	5 725	410 835	–	–	410 835
01.01.–31.12.2012	422	380 662	16 251	10 020	407 355	–	–	407 355
Leerstands- und Inkassoverluste in %								
01.01.–31.12.2011	–	4.2	4.3	23.3	4.6	–	–	4.6
01.01.–31.12.2012	0.3	5.1	3.0	17.6	5.4	–	–	5.4
Verkaufserfolge								
01.01.–31.12.2011 Gewinne	–	77 810	–	2 060	79 870	–	–	79 870
01.01.–31.12.2011 Verluste	–	–	–	(2 325)	(2 325)	–	–	(2 325)
01.01.–31.12.2012 Gewinne	–	–	8 431	97	8 528	–	–	8 528
01.01.–31.12.2012 Verluste	–	–	–	(19)	(19)	–	–	(19)

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

Die Fair Value-Anpassungen erfolgten aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften, der Liegenschaften im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.2% bis 5.7% [3.4% bis 5.8%].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 9 [10] Renditeliegenschaften und 2 [0] Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen im Stockwerkeigentum) für den Verkauf bestimmt.

Sensitivität des Fair Value

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Fair Value per Bilanzstichtag von CHF 8 345.8 Mio. (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 8 600.3 Mio.) berücksichtigt.

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

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
Gemittelter Diskontierungssatz			
3.9%	7.0	584 200	8 930 000
4.0%	4.5	375 600	8 721 400
4.1%	2.2	183 600	8 529 400
4.2% (Bewertung per 31.12.2012)	-	-	8 345 800
4.3%	(2.1)	(175 300)	8 170 500
4.4%	(4.2)	(350 500)	7 995 300
4.5%	(6.2)	(517 400)	7 828 400
4.6%	(8.1)	(676 000)	7 669 800
4.7%	(9.9)	(826 200)	7 519 600
4.8%	(11.7)	(976 500)	7 369 300

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

Der Einfluss von veränderten Mieteinnahmen auf den Fair Value ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substanzielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Fair Value ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, ergibt sich der Einfluss auf den Fair Value nur abgeschwächt (beispielsweise sinkt der Fair Value um 3.6% 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%	5.4	450 700	8 796 500
4.0%	3.6	300 400	8 646 200
2.0%	1.8	150 200	8 496 000
0.0% (Bewertung per 31.12.2012)	-	-	8 345 800
(2.0%)	(1.8)	(150 200)	8 195 600
(4.0%)	(3.6)	(300 400)	8 045 400
(6.0%)	(5.4)	(450 700)	7 895 100
(8.0%)	(7.2)	(600 900)	7 744 900
(10.0%)	(8.9)	(742 800)	7 603 000

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

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

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Bern, Wankdorfallee/ Hauptsitz Post, Majowa	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das neue Dienstleistungsgebäude umfasst rund 33 700 m² Mietflächen und circa 1 800 Arbeitsplätze im zweiten bis siebten Obergeschoss. Auf der ersten Etage entsteht ein Konferenzzentrum und im Erdgeschoss das Personalrestaurant für 450 Personen. In den Untergeschossen sind 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze vorgesehen. Das Projekt wird nach den anspruchsvollen und umfassenden Kriterien der Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) erstellt. • Projektstand: Die Baubewilligung wurde im August 2011 rechtskräftig, mit den Ausubarbeiten wurde Anfang Mai 2012 begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 26.09.2012 statt, der Rohbau wird im Herbst 2013 vollendet sein. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist an die Schweizerische Post vermietet. • Fertigstellung: Herbst 2014
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Dienstleistungsgebäude umfasst rund 40 000 m² Büroflächen für circa 2 400 Arbeitsplätze, diverse Sitzungsräume und ein Personalrestaurant für etwa 900 Personen. In den Untergeschossen befinden sich neben rund 230 Parkplätzen auch Lager- und Nebenräume. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau, aus welchem sich in der Südostecke ein 63 m hoher Turm mit 18 Geschossen erhebt. Das Ensemble fügt sich nahtlos in die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten zwischen Andreas- und Hagenholzstrasse ein. • Projektstand: Mit den Rohbauarbeiten wurde im März 2012 begonnen, die Grundsteinlegung fand am 02.05.2012 statt. Per Bilanzstichtag befanden sich die Rohbauten der Kerne A und D im 6. Obergeschoss, jene der Kerne B und C im 2. Obergeschoss. Die Rohbauvollendung ist auf Mitte 2013 festgesetzt. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist per 01.07.2014 an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. • Fertigstellung: Mit den Mieterausbauten kann ab Mitte 2013 begonnen werden. Der gesamte Neubau ist Mitte 2014 bezugsbereit.
Zürich, Hardstrasse 129, Naphtastrasse 10, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21 800 m² 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen umfassen. In den Erdgeschossen sind auf einer Fläche von rund 2 200 m² soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen geplant. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, mit einem grossen, parkähnlichen Innenhof. • Projektstand: Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und ist im März 2012 rechtskräftig geworden. Der Baustart respektive Rückbau begann im Juli 2012, die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 statt und der Rohbau wird im Frühsommer 2014 vollendet sein. • Vermietungsstand*: Die Vermietung startet im Frühling 2014. • Verkaufsstand*: 8 der 83 Eigentumswohnungen sind reserviert. • Fertigstellung: Frühling 2015

* Die Angaben zum Vermietungs-/Verkaufsstand verstehen sich per 31.12.2012.

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

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

Baurechtsbelastete Liegenschaften

Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus
 Basel, Messeplatz 12/Messeturm
 Bern, Wankdorffallee/Hauptsitz Post/Majowa
 Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena
 Bern, Weltpoststrasse 5
 Biel, Solothurnstrasse 122
 Burgdorf, Industrie Buchmatt
 Conthey, Route Cantonale 4
 Conthey, Route Cantonale 11
 Dietikon, Zentralstrasse 12
 Dübendorf, Bahnhofstrasse 1
 Eyholz, Kantonsstrasse 79
 Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 10
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/CCL La Praille
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Locarno, Parking Centro
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Moosseedorf, Moosstrasse 21
 Moosseedorf, Moosstrasse 23
 Oberwil, Mühlemattstrasse 23
 Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
 Zürich, Limmattalstrasse 180
 Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli-Parkhaus

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	477 m ² bis 31 074 m ²
Restliche Vertragsdauer	2 bis 80 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 50 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsaufwand

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	3 839	3 043
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	17 722	12 052
Zinszahlungen ab 5 Jahren	295 571	179 275
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	317 132	194 370

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Baurechtszinsaufwand	3 193	3 055
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	3 193	3 055

Nutzungsrechte

Wie beim Baurecht handelte 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 waren mit einem Nutzungsrechtsvertrag (Nutzungsrechtsnehmerin) belastet:

Genève, Place Cornavin 10
Zürich, Stadelhoferstrasse 22

Eckdaten der Nutzungsrechte

Nutzungsrechtsflächen	80 m ² bis 202 m ²
Restliche Vertragsdauer	2 bis 30 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	5 bis 20 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre
Vorkaufsrechte	keine

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin auf:

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

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	4 bis 73 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	31.12.2012	31.12.2011
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 275	1 470
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	5 079	5 879
Zinszahlungen ab 5 Jahren	14 590	19 550
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	20 944	26 899

Baurechtszinsertrag der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Baurechtszinsertrag	1 470	1 598
Total Baurechtszinsertrag der Periode	1 470	1 598

Die Baurechtszinserträge wurden in den Mieterträgen verbucht.

23 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	340 923	280 423
Zugänge	59	918
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	6	53 202
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(12 752)	(2 224)
Transfer Abschreibungen	(5 680)	(4 392)
Positive Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	10 475	13 105
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	(164)	(109)
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	332 867	340 923
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	5 680	4 392
Wertminderungen	–	–
Transfer Abschreibungen	(5 680)	(4 392)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	332 867	340 923

Teilweise als Betriebsliegenschaften genutzt wurden die Liegenschaften Frobургstrasse 1 in Olten, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands in Zürich und Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy. Die Liegenschaft Obere Bahnhofstrasse 14 in Affoltern a.A. wurde per 28.02.2012 in die Renditeliegenschaften umgegliedert.

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

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

Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.9% bis 4.4% [4.0% bis 4.8%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 299.423 Mio. [CHF 318.149 Mio.] gewesen.

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

24 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilen und Betriebs- einrichtungen	31.12.2012 Total
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	30 043	32 010	62 053
Zugänge	–	4 266	4 266
Zugänge durch Kauf Wincasa AG	1 726	1 959	3 685
Abgänge	–	–	–
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	31 769	38 235	70 004
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	7 512	8 442	15 954
Abschreibungen während der Periode	4 363	5 239	9 602
Abgänge	–	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	11 875	13 681	25 556
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	19 894	24 554	44 448

in CHF 1 000	Mieter- ausbauten	Mobilen und Betriebs- einrichtungen	31.12.2011 Total
Mobiles Sachanlagevermögen zu Beginn der Periode	26 863	26 098	52 961
Zugänge	3 180	5 912	9 092
Abgänge	–	–	–
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	30 043	32 010	62 053
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	3 509	3 869	7 378
Abschreibungen während der Periode	4 003	4 573	8 576
Abgänge	–	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	7 512	8 442	15 954
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	22 531	23 568	46 099

25 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken- namen	31.12.2012 Total
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	36 010	2 853	5 650	22 797	67 310
Zugänge	–	497	–	–	497
Zugänge durch Kauf Wincasa AG	88 085	4 015	20 350	4 395	116 845
Abgänge	–	–	–	–	–
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	124 095	7 365	26 000	27 192	184 652
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	579	1 210	–	1 789
Amortisationen der Periode	–	930	904	–	1 834
Abgänge	–	–	–	–	–
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	1 509	2 114	–	3 623
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertminderungen	124 095	5 856	23 886	27 192	181 029

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kunden- beziehungen	Marken- namen	31.12.2011 Total
Immaterielles Anlagevermögen zu Beginn der Periode	36 010	2 498	5 650	22 797	66 955
Zugänge	–	355	–	–	355
Abgänge	–	–	–	–	–
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	36 010	2 853	5 650	22 797	67 310
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	14	612	–	626
Amortisationen der Periode	–	565	598	–	1 163
Abgänge	–	–	–	–	–
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	579	1 210	–	1 789
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertminderungen	36 010	2 274	4 440	22 797	65 521

Impairment-Test für zahlungsmittelgenerierende Einheiten inklusive Goodwill und Markennamen

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

Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Segment Immobilien	88 085	–
Segment Retail und Gastro	36 010	36 010
Total Goodwill	124 095	36 010

Die Segmente Immobilien und Retail und Gastro stellen je ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basierte 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.
- Für den Goodwill im Segment Immobilien kam ein Vorsteuerriskontsatz von 9.2% und für den Goodwill im Segment Retail und Gastro von 8.3% [8.4%] zur Anwendung.

Nach Ansicht der Geschäftsleitung können per Bilanzstichtag keine realistischerweise zu erwartenden möglichen Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert des Goodwill den erzielbaren Betrag übersteigen würde. Die Impairment-Tests wurden im vierten Quartal 2012 durchgeführt.

Markennamen

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Segment Immobilien	4 395	–
Segment Retail und Gastro	22 797	22 797
Total Markennamen	27 192	22 797

Die Nutzungsdauer der im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe (Jelmoli einschliesslich The House of Brands, Segment Retail und Gastro) und von Wincasa AG (Segment Immobilien) erworbenen Markennamen wurde als unbegrenzt eingeschätzt, da keinerlei Pläne für ein Rebranding bestanden.

Für die Bewertung der Marken wurde die sogenannte Lizenzpreisanalogie (Relief from Royalty) Methode angewendet. Dabei wurde ein Wert ermittelt, welchen ein Drittnutzer für die Nutzung der Marke bezahlen müsste. Als Massstab für die Bewertung dienten Lizenzgebühren, wie sie unter unabhängigen Dritten bezahlt werden.

Die zugrunde liegenden Schlüsselannahmen des per 31.12.2012 vorgenommenen Impairment-Tests für den Markennamen Jelmoli einschliesslich The House of Brands mittels der Relief from Royalty-Methode waren einerseits ein Vorsteuerriskontsatz von 9.5% [9.6%] und andererseits eine Nettolizenzgebühr von 1.3% [1.3%]. Die entsprechende Bewertung der Marke Wincasa erfolgte mit einem Vorsteuerriskontsatz von 16.9% und einer Nettolizenzgebühr von 0.5%. Die den Schlüsselannahmen zugewiesenen Werte wurden von industriespezifischen Werten von Unternehmen aus dem Bereich Detailhandel beziehungsweise Immobilienbewirtschaftung abgeleitet.

Basierend auf den Impairment-Tests bestand per Ende 2012 kein Impairment-Bedarf. Aufgrund der Natur der Bewertungsmethode würde eine nicht den Erwartungen entsprechende Umsatzentwicklung unmittelbar zu einer Wertbeeinträchtigung führen.

26 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	10 087	8 184
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	1 009	280
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 096	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	504 993	495 249
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	110 000	42 175
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614 993	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	84 101	23 667
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	46 381	–
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	130 482	23 667
Anzahlungen Dritte	90 193	85 556
Anzahlungen Nahestehende	6	2
Total Anzahlungen	90 199	85 558
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	25 412	48 889
Passive Rechnungsabgrenzungen Dritte	79 393	85 361
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende	869	–
Passive Rechnungsabgrenzungen	80 262	85 361
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	952 444	789 363

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich um Hypotheken und um eine Anleihe aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 200.821 Mio. [CHF 0.000 Mio.], welche am 11.07.2013 zur Zahlung fällig wird und somit in die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten umgegliedert wurde.

Anleihe

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

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2012 CHF 200.821 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.

CHF 54.395 Mio. [CHF 74.768 Mio.] der passiven Rechnungsabgrenzungen waren Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten). Die weiteren Abgrenzungen waren für Waren- und Dienstleistungen aus dem Detailhandel CHF 1.700 Mio. [CHF 1.981 Mio.], für Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie für Revisions- und Bewertungshonorare CHF 23.130 Mio. [CHF 6.488 Mio.]. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 1.037 Mio. [CHF 2.044 Mio.] sowie auf Übriges CHF 0.000 Mio. [CHF 0.080 Mio.].

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 3 040.275 Mio. [CHF 2 941.807 Mio.], zwei Wandelanleihen von CHF 469.823 Mio. [CHF 481.097 Mio.] und im Vorjahr aus einer Anleihe aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe [CHF 202.373 Mio.]. Eine Wandelanleihe hat einen Nominalwert von CHF 286.535 Mio. [CHF 300.000 Mio.] und wurde am 20.01.2010 ausgegeben. Die zweite Wandelanleihe mit einem Nominalwert von CHF 190.350 Mio. wurde am 21.06.2011 emittiert. Beide Wandelanleihen haben einen Zinssatz von 1.875% und eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 510.098 Mio. [CHF 3 625.277 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen, bilanziert. Es bestanden weder für die Grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Für das Vorjahr siehe Erläuterung 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 die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios 48.0% [51.0%].

Wandelanleihen

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

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagvolumen	CHF 286.535 Mio. (Buchwert am 31.12.2012 CHF 282.540 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

2012 fanden erstmals Wandlungen im Umfang von nominal CHF 13.465 Mio. der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010–20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.866 Mio. beziehungsweise 187 296 Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 10.375 Mio.

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

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

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

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 31.12.2012 CHF 187.283 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 82.89 (bei Ausgabe CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

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

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

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

28 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Latente Steuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	727 044	650 083
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	85 633	84 525
Veränderung durch Liegenschaftsverkäufe	(3 398)	(11 273)
Rückstellungen und sonstige Passiven	2 935	5 085
Steuersatzänderungen	(6 808)	(1 376)
Total latente Steuerverpflichtungen am Ende der Periode	805 406	727 044

Latente Steuerverpflichtungen entstanden durch Bewertungsunterschiede zwischen handelsrechtlichen Abschlüssen und dem Abschluss nach IFRS. Vor allem erfolgten sie aus Neubewertungen und handelsrechtlichen Abschreibungen von Rendite- und Betriebsliegenschaften. Dagegen reduzierten sich die latenten Steuerverpflichtungen infolge von Realisationen.

Die Berechnung der latenten Steuern auf dem Liegenschaftsbestand ging 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 4% höher gewesen; bei einer Reduktion der Haltedauer auf 10 Jahre wären die latenten Steuerverpflichtungen rund 6% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben die Erläuterungen 9 «Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale» und 22 «Renditeliegenschaften» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern orientiert Erläuterung 11 «Ertragssteuern».

29 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2011	54 368 714	15.30	831 841
Nominelles Aktienkapital 31.12.2011	54 368 714	15.30	831 841
Wandlungen vom April und Oktober 2012	187 296	15.30	2 866
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	5 455 601	15.30	83 471
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2012	60 011 611	15.30	918 178

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

33⅓% der stimmberechtigten Aktien erwirbt oder besitzt, muss ein Angebot für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft unterbreiten.

Die Kapitalerhöhung vom 05.12.2012 erfolgte zur Unterstützung der Wachstumsstrategie von Swiss Prime Site. Die Gesellschaft beabsichtigt, den Nettoerlös aus der Kapitalerhöhung innerhalb der nächsten 18 bis 24 Monate für Investitionen in laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte sowie Umbauten und Umnutzungen zu verwenden. Ferner ist beabsichtigt, weitere Wachstumsmöglichkeiten am schweizerischen Immobilienmarkt zu ergreifen, die das Portfolio durch weitere renditestarke, nach umfassenden Nachhaltigkeitsstandards erstellte Qualitätsliegenschaften erweitern sollen.

Die am 31.12.2012 gehaltenen 4 828 [4 244] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 918.104 Mio. [CHF 831.776 Mio.] aus 60 006 783 [54 364 470] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2011	8 000 000	15.30	122 400
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 19.04.2011	2 000 000	15.30	30 600
Genehmigtes Kapital 31.12.2011	10 000 000	15.30	153 000
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	(5 455 601)	15.30	(83 471)
Total genehmigtes Kapital 31.12.2012	4 544 399	15.30	69 529

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden.

Bedingtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital 01.01.2011	8 000 000	15.30	122 400
Bedingtes Kapital 31.12.2011	8 000 000	15.30	122 400
Wandlungen vom April und Oktober 2012	(187 296)	15.30	(2 866)
Total bedingtes Kapital 31.12.2012	7 812 704	15.30	119 534

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 96.431 Mio. [CHF 99.297 Mio.] (6 302 704 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anlehens- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 23.103 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden. Der genaue Wortlaut kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden. 2012 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 13.465 Mio. in Eigenkapital gewandelt. Weitere Angaben dazu sind in Erläuterung 12 «Gewinn pro Aktie» enthalten.

Kapitalreserven	in CHF 1 000
Kapitalreserven 01.01.2011	1 292 047
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	397
Aktienbasierende Entschädigungen, 6 490 Aktien	450
Erwerb eigener Aktien, 8 000 Stück	(557)
Verkauf eigener Aktien, 41 303 Stück	1 304
Kapitalreserven 31.12.2011	1 103 505
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012	(196 386)
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 296 Namenaktien im 2012	10 375
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	265 882
Kapitalerhöhungskosten	(10 636)
Aktienbasierende Entschädigungen, 6 416 Aktien	476
Erwerb eigener Aktien, 7 000 Stück	(524)
Total Kapitalreserven 31.12.2012	1 172 692

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

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2011	9 002
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	12 996
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(2 989)
Neubewertungsreserven 31.12.2011	19 009
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	10 311
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(2 372)
Total Neubewertungsreserven 31.12.2012	26 948

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2011	1 134 288
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	355 052
Gewinnreserven 31.12.2011	1 489 340
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	316 254
Total Gewinnreserven 31.12.2012	1 805 594

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung.

Total Eigenkapital, in CHF 1 000	3 923 412
---	------------------

Die Generalversammlung vom 19.04.2012 traf folgende Beschlüsse:

Eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 pro Aktie.

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 54 551 558 Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen mit einem Betrag von CHF 196.386 Mio. erfolgte am 27.04.2012.

30 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
2012	–	101 693
2013	250 000	60 500
2014	71 666	–
2015	8 309	–
Total zukünftige Verpflichtungen	329 975	162 193

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

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	31.12.2012 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2011 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Hochbergerstrasse 60/Stückli Business Park 60A–E	2011	–	1 000
Bern, Wankdorfaller/Hauptsitz Post/Majowa	2014	105 876	n.a.
Bern, Weltpoststrasse 5/Murifeld	2013	15 731	n.a.
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/CCL La Praille	2014	15 888	n.a.
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2014	16 727	n.a.
Rümlang, Hofwissenstrasse 50	2013	427	n.a.
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	2012	728	4 165
Zürich, Maaghof Nord und Ost	2015	84 548	n.a.
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014	90 050	147 700
Zürich, Hardstrasse/Prime Tower	2011	–	9 328
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		329 975	162 193

Die Tochtergesellschaft SPS Beteiligungen Alpha AG hält 31.0% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärbindungsvertrag 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 31.12.2011 CHF 0.934 Mio. [CHF 0.951 Mio.] (Stand Abschluss 2011 [2010]).

Operative Leasingvereinbarungen

Neben den in Erläuterung 22 «Renditeliegenschaften» erwähnten Verpflichtungen für operative Leasingvereinbarungen bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Büromaschinenleasing und Zumiete von Büro- und Verkaufsflächen:

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	6 452	149
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	16 483	192
Leasingzahlungen über 5 Jahre	9 505	–
Total zukünftige Leasingzahlungen	32 440	341

In der Berichtsperiode wurden CHF 1.627 Mio. im Immobilienaufwand und CHF 0.965 Mio. für Mieten von Geschäftsräumlichkeiten sowie CHF 0.210 Mio. [CHF 0.196 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von 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	31.12.2012	31.12.2011
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	7 463 157	7 161 275
Fair Value der betroffenen Betriebsliegenschaften	297 127	302 378
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 447 208	4 626 956
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 454 112	3 476 831

32 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Geschäftsleitung, die Tochtergesellschaften, die Vorsorge-stiftungen der Gruppe, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie bis 31.12.2012 Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften und die von ihr verwalteten Immobilienprodukte.

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 wurden 50% ihres Honorars per Ende Jahr in Aktien von 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 70.55 [CHF 69.75], abzüglich 10% auf CHF 63.50 [CHF 62.80], bestimmt. Den aktienbasierenden Entschädigungen wurde die so berechnete Aktienmenge mit dem Stichtagskurs von CHF 74.25 [CHF 69.40] belastet.

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

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

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

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Grundhonorar an Verwaltungsratsmitglieder inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	588	588
Aktienbasierende Entschädigungen	476	450
Übrige Entschädigungen	48	48
Total Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats, brutto	1 112	1 086

Das aktienbasierende Grundhonorar berechnete sich aus 6 416 [6 490] Aktien zu CHF 74.25 [CHF 69.40]. Es wurden in der laufenden Periode wie auch in der Vorperiode keine separaten Abgangsentschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Übrige Entschädigungen	8	8
Total Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung, brutto	8	8

Die ausgewiesenen Entschädigungen beinhalten Spesen von CHF 0.008 Mio. [CHF 0.008 Mio.].

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

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

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Flüssige Mittel	176 287	122 869
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 317	73
Kontokorrentforderungen	–	6 737
Andere Forderungen	76	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 235	–
Total Aktiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	181 915	129 679
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 009	280
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	110 000	42 175
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	46 381	–
Anzahlungen	6	2
Passive Rechnungsabgrenzungen	869	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	680 000	748 000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	7 114	7 395
Total Passiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	845 379	797 852

Erfolgspositionen gegenüber der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	14 925	18 477
Immobilien dienstleistungsertrag	7 242	–
Umsatz aus Retail und Gastro, netto	81	–
Übriger betrieblicher Ertrag	75	4
Bankzinsen	81	48
Zinsertrag Swaps	67	123
Total Erträge von der Credit Suisse-Gruppe	22 471	18 652
Liegenschaftsaufwand	1	–
Direkter betrieblicher Aufwand für Drittleistungen	7 625	10 850
Verrechnete Lohnkosten für Administration, Miete Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe	937	1 031
Mieten	315	–
Nebenkosten	28	–
Management Fee	20 958	20 612
Übriger Verwaltungsaufwand	202	143
Hypothekar- und Darlehenszinsen	24 306	24 428
Bankzinsen	170	185
Zinsaufwand Swaps	1 832	1 818
Verkaufs- und Kaufkommissionen	2 017	7 906
Baukommissionen	5 171	4 911
Total Aufwendungen an die Credit Suisse-Gruppe	63 562	71 884

Die Management Fee betrug pro Jahr 0.14% bis 0.31% (gestaffelt) 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 wurde mehrheitlich durch die bis 25.10.2012 nahestehende Wincasa AG ausgeführt.

Übrige Transaktionen mit der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Kosten Wandelanleihen	–	3 660
Kapitalerhöhungskosten	210	–
Total übrige Transaktionen mit der Credit Suisse-Gruppe	210	3 660

Am 25.10.2012 wurde Wincasa AG für CHF 109.000 Mio. in bar von Credit Suisse AG gekauft. Ansonsten gab es weder in der Berichtsperiode noch im Vorjahr Käufe und Verkäufe gegenüber Nahestehenden. Die Kosten für die Kapitalerhöhung [Ausgabe der Wandelanleihen] wurden an Credit Suisse AG bezahlt.

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentforderungen von CHF 0.000 Mio. [CHF 0.023 Mio.] sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 0.270 Mio. [CHF 0.118 Mio.]. Der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli wurden für Dienstleistungen CHF 0.071 Mio. [CHF 0.078 Mio.] verrechnet. Für Verwaltungskosten wurden CHF 0.202 Mio. [CHF 0.208 Mio.] an die Pensionskasse SPS und Jelmoli und die Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bezahlt.

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

33 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

Beteiligungen	Zweck	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	500
GLPH SA, Lancy	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Wincasa AG, Winterthur*	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	–

* Kauf per 25.10.2012

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

34 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2012 Beteiligungsquote* in %	31.12.2011 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.5	5.0
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	n.a.
Wecken Klaus R., Bürgenstock	3.4	4.3
Fust Walter, Freienbach	n.a.	4.3

* 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.

Swiss Prime Site hat den Prozess des Risikomanagements in folgende Teilprozesse unterteilt:

- Risiken identifizieren
- Risiken bewerten
- Risikostrategie festlegen
- Risikostrategie umsetzen
- Risiken steuern

Die Verantwortung ist den verschiedenen Organen der Gesellschaft wie Verwaltungsrat, Geschäftsleitung etc. zugewiesen.

Risikoarten

Das Geschäft von Swiss Prime Site (Segment Immobilien sowie Retail und Gastro) 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 dem Detailhandel
- Änderung von Gesetzen und Vorschriften
- Steuerrisiken
- Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten
- beschränkte Erwerbs-/Veräusserungsmöglichkeit von Immobilien
- Umweltrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Altlasten
- unternehmensspezifische, operationelle Risiken
- Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing
- Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliendienstleistungsgeschäft

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

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

Spezifische Immobilienrisiken

Die üblichen Immobilienrisiken werden durch entsprechende Versicherungen abgesichert.

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

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

Im Zusammenhang mit Bauaktivitäten bestehen verschiedene Risiken, zum Beispiel:

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

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

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

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

Marktrisiko und Diversifikation

Swiss Prime Site investiert zur Risikodiversifikation sowohl in Büro- als auch in Verkaufsflächen an erstklassigen Lagen und legt Wert auf eine 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 Fair Value 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 (Liegenschaften im Bau/Entwicklungsliegenschaften vierteljährlich) 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

Das Detailhandelsgeschäft – insbesondere vertreten durch Jelmoli – The House of Brands – unterliegt inhärenten Geschäftsrisiken, verbunden mit möglichen Verlusten aus Änderungen in Preisen, Zinsgefügen und Währungen. Weitere Risiken sind Gegenparteirisiken und Liquidität. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil des Management- und Führungssystems und beinhaltet die Risikoidentifikation und Abschätzung, die Akzeptanz (Limiten), die Lösungen für Risiken, den Risikoentscheid und den Umgang damit, das Monitoring und Reporting sowie die periodische Überwachung von Risiken. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung definieren die Risikostrategie und die Risikopolitik. Benannte Verantwortungsträger aus dem Topkader überprüfen deren Umsetzung.

Der Risikokatalog wird in zwei Kategorien unterteilt: strategische und funktionale Risiken. Im Fokus der strategischen Risiken stehen die externe Wahrnehmung der Gesellschaft, die Erfüllung gesetzlicher Bedingungen und der Erfolg des Geschäftsmodells. Sie werden durch den Verwaltungsrat überwacht und behandelt. Die funktionalen Risiken betreffen den operativen Geschäftsbetrieb und die unterstützenden Funktionen der Organisation. Diese Risiken treten im Geschäftsalltag auf und werden durch das operative Management überwacht und behandelt.

Strategische Risiken

- makroökonomische Trends
- Corporate Governance
- finanzielle Risiken
- Geschäftsmodell
- Reputation

Funktionale Risiken

- Sicherheit und Umwelt
- operativer Geschäftsbetrieb
- Human Resources
- Management Information
- Financial Reporting
- Information Technology
- Steuern

Bei der Risikoeinschätzung werden die Brutto- und Nettorisiken bezüglich Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkung analysiert.

Bestandteile des operativen Risikomanagements sind unter anderem der Verhaltenskodex bezüglich Prinzipien für verantwortungsbewusstes Handeln im Bereich Kunden, Mitarbeitende, Öffentlichkeit/Gemeinwesen, Lieferanten, Umwelt und Verantwortung sowie der Einkaufskodex mit Richtlinien bezüglich Kinderarbeit, Verbandsfreiheit, Zwangsarbeit, Diskriminierung, Gesundheit und Sicherheit, Arbeitszeit und Entschädigung, Umweltpolitik und Überwachung.

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.

Den Risiken finanzieller Verluste durch volatile Marktpreise, Zinsen oder Wechselkurse, durch das Kredit- oder Gegenparteirisiko oder durch das Liquiditäts- und Refinanzierungsrisiko wird durch tägliche Analysen der Markt- und Kreditsituation, durch Risikolimiten sowie durch klare Regelungen zur Autorisation von Transaktionen begegnet.

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 Rechtsstreitigkeiten

Im Zusammenhang mit ihrer normalen Geschäftstätigkeit kann die Swiss Prime Site-Gruppe in verschiedene gerichtliche, regulatorische und Schiedsverfahren involviert sein. Swiss Prime Site bildet Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten (einschliesslich Gebühren und Kosten für externe Rechtsanwälte und sonstige Dienstleistende) in Verbindung mit gewissen zu erwartenden Gerichts- und Schlichtungskosten sowie regulatorischen Kosten, wenn solche Kosten wahrscheinlich anfallen werden und die Kosten realistisch abschätzbar sind. Swiss Prime Site überprüft ihre gerichtlichen, regulatorischen und Schiedsverfahren quartalsweise auf Angemessenheit der Rückstellungen. Sie kann anhand der Einschätzungen des Managements und auf Rat ihrer Rechtsberater ihre Rückstellungen erhöhen beziehungsweise auflösen. Weitere Belastungen oder Auflösungen von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten können in Zukunft anfallen, falls die betreffenden Rechtsstreitigkeiten, Forderungen oder Verfahren dies erfordern.

Es liegt in der Natur der Sache, dass die Wahrscheinlichkeit oder realistische Eintrittsmöglichkeit von Kosten sowie die Höhe beziehungsweise Bandbreite möglicher Kosten sich nicht ohne Weiteres abschätzen lassen. Zur Erstellung der konsolidierten Rechnung geht das Management von Annahmen bezüglich des Ausgangs dieser Verfahren aus. Dabei werden verschiedene Faktoren berücksichtigt, unter anderem Art und Charakter der Rechtsstreitigkeit, des Anspruchs oder des Verfahrens, Entwicklung der Angelegenheit, erhaltene Rechtsauskünfte, Gegenargumente von Swiss Prime Site, deren Erfahrungen aus ähnlichen Fällen oder Verfahren sowie deren Einschätzung der Angelegenheiten.

Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing

Swiss Prime Site hat das Portfoliomanagement bis 31.12.2012 Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Der Verzicht auf eigenes Personal für das Management (bis 31.12.2012) und für das Immobiliensegment (bis zur Akquisition von Wincasa AG am 25.10.2012) birgt gewisse Risiken wie Abhängigkeit, Know-how-Verlust bei Vertragskündigung etc.

Risiken im Immobiliendienstleistungsgeschäft

Risiken im Zusammenhang mit Debitorenverlusten beziehungsweise mit dem Mieterinkasso werden durch sorgfältige Bonitätsprüfungen bei der Wahl der Mieterschaft, durch konsequente Einforderung der Sicherheitsleistungen vor Schlüsselabgabe sowie durch ein professionell geführtes Mahnwesen bewältigt. Risiken bezüglich des Liegenschaftsunterhalts werden unter anderem durch periodische Kontroll- und Zustandsberichte zuhanden der Immobilieneigentümer sowie durch unangemeldete Qualitätsprüfungen bei den Lieferanten punkto Leistungserfüllung minimiert.

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	31.12.2012	31.12.2011
Total Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	199 358	123 944
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115 738	107 585
Kontokorrentforderungen	2	6 751
Andere Forderungen	2 207	2 540
Übrige langfristige Forderungen	3 825	5 525
Langfristige Finanzanlagen	1 772	1 911
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	123 544	124 312
Wertschriften	456	398
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	456	398
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 096	8 464
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614 993	537 424
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	130 482	23 667
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 510 098	3 625 277
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 266 669	4 194 832
Derivate mit negativem Fair Value	19 595	26 042
Total zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	19 595	26 042

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 %	31.12.2012	31.12.2011
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios*	48.0	51.0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio*	40.8	44.4
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	14.8	12.8
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	60.4	48.6
Eigenkapitalquote	42.4	40.0
Fremdkapitalquote	57.6	60.0
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	9.1	10.6
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	4.9	5.8

* ohne Derivate

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

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

Das Liquiditätsrisiko ist das Risiko, dass Swiss Prime Site ihren finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Das Cashmanagement oblag bis 31.12.2012 dem Asset Manager, Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich. Er war für die Bereitstellung der notwendigen Liquidität verantwortlich.

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

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

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

in CHF 1 000	31.12.2012 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 096	11 096	11 096	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614 993	624 411	297 615	326 796	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	130 482	130 482	130 482	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 510 098	3 938 662	42 855	43 565	407 920	1 873 268	1 571 054
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 266 669	4 704 651	482 048	370 361	407 920	1 873 268	1 571 054
Derivate mit negativem Fair Value	19 595	19 052	4 259	4 293	5 247	5 253	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	19 595	19 052	4 259	4 293	5 247	5 253	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 286 264	4 723 703	486 307	374 654	413 167	1 878 521	1 571 054
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlich- keiten Dritte		336 677	39 272	34 077	61 776	122 609	78 943
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlich- keiten Credit Suisse-Gruppe		95 400	11 067	10 324	18 724	35 674	19 611
Total Zinszahlungen		432 077	50 339	44 401	80 500	158 283	98 554
– davon Amortisationszahlungen Finanz- verbindlichkeiten Dritte		3 340 996	230 131	275 960	256 420	1 394 985	1 183 500
– davon Amortisationszahlungen Finanz- verbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		790 000	60 000	50 000	71 000	320 000	289 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 130 996	290 131	325 960	327 420	1 714 985	1 472 500

in CHF 1 000	31.12.2011 Buchwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	6 Monate oder weniger	6 bis 12 Monate	1 bis 2 Jahre	2 bis 5 Jahre	Über 5 Jahre
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 464	8 464	8 464	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	537 424	544 315	294 916	249 399	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	23 667	23 667	23 667	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 625 277	4 100 942	50 580	51 399	605 153	1 671 937	1 721 873
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	4 194 832	4 677 388	377 627	300 798	605 153	1 671 937	1 721 873
Derivate mit negativem Fair Value	26 042	25 464	4 284	4 291	8 571	8 318	–
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	26 042	25 464	4 284	4 291	8 571	8 318	–
Total finanzielle Verbindlichkeiten	4 220 874	4 702 852	381 911	305 089	613 724	1 680 255	1 721 873
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		365 867	43 531	39 879	68 369	74 874	139 214
– davon Zinszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		112 209	11 597	11 567	20 692	26 194	42 159
Total Zinszahlungen		478 076	55 128	51 446	89 061	101 068	181 373
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Dritte		3 377 006	258 193	239 352	406 092	1 269 869	1 203 500
– davon Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten Credit Suisse-Gruppe		790 175	32 175	10 000	110 000	301 000	337 000
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		4 167 181	290 368	249 352	516 092	1 570 869	1 540 500

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

Währungsrisiken

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

Kreditrisiken

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

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

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

Das Kreditrisiko ist beschränkt auf den Buchwert der betroffenen Finanzaktiven. Das maximale Ausfallrisiko betrug per Bilanzstichtag:

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	199 358	123 944
Wertschriften	456	398
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115 738	107 585
Kontokorrentforderungen	2	6 751
Andere Forderungen	2 207	2 540
Übrige langfristige Forderungen	3 825	5 525
Langfristige Finanzanlagen	1 772	1 911
Maximales Kreditrisiko	323 358	248 654

Zinsrisiken

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

Per Bilanzstichtag bestanden folgende fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente:

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	6 206	8 434
Finanzverbindlichkeiten	3 977 556	4 011 821
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	3 971 350	4 003 387
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	199 358	123 944
Finanzverbindlichkeiten	153 440	155 360
Überschuss variabel verzinslicher (finanzieller Vermögenswerte)/Finanzverbindlichkeiten	(45 918)	31 416

Die Zinsrisiken werden von der Geschäftsleitung ständig überwacht und beurteilt. In Abhängigkeit der erwarteten Entwicklungen bei den langfristigen Zinsen und unter Berücksichtigung des 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	31.12.2012	31.12.2012	31.12.2011	31.12.2011
	Total	Davon ggb.	Total	Davon ggb.
	Nominal-	Nahe-	Nominal-	Nahe-
	werte	stehenden	werte	stehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 262 325	62 000	860 710	20 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	690 500	157 000	740 500	157 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	1 043 000	148 000	1 222 500	158 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	455 500	225 000	505 500	245 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	446 000	198 000	497 025	210 175
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	233 671	–	340 946	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 130 996	790 000	4 167 181	790 175

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.6% [2.8%]. Die Kredite wurden grösstenteils zu fixen Zinssätzen aufgenommen.

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

Swiss Prime Site bilanzierte keine fix verzinslichen Finanzinstrumente zum Fair Value. Deshalb würde eine Veränderung der Zinssätze die Gesamtergebnisrechnung nicht beeinflussen.

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

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

in CHF 1 000	2012	2011
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	1 536	1 529
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	574	143

Derivate und Hedge Accounting

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

Sonstiges Preisrisiko

Das sonstige Preisrisiko ist das Risiko von Veränderungen des Fair Value von Wertschriften. Diese Veränderungen könnten eine Auswirkung auf den Fair Value der von Swiss Prime Site gehaltenen Wertschriften und auf den Gewinn haben.

Eine Veränderung des Fair Value von Wertschriften im Umfang von 10% würde den Gewinn um CHF 0.046 Mio. [CHF 0.040 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. Der Fair Value der Wertschriften entsprach dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

Fair Value

Die Buchwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente lagen per 31.12.2012 aufgrund der langfristigen Zinsabsicherung und des aktuell sehr tiefen allgemeinen Zinsniveaus in der Grössenordnung von circa 4% unter ihren Fair Value. Der Fair Value der ausstehenden Anleihe der SPS Beteiligungen Alpha AG (vor Fusion der Jelmoli Holding AG), basierend auf dem Börsenkurs per 31.12.2012, betrug CHF 204.420 Mio. [CHF 209.800 Mio.] (JEL05).

Die Fair Value der beiden ausstehenden Wandelanleihen waren basierend auf dem Börsenkurs per Bilanzstichtag:

- Wandelanleihe über nominal CHF 286.535 Mio. [CHF 300.000 Mio.], 1.875%, 2010–2015:
Fair Value CHF 309.028 Mio. [CHF 306.000 Mio.] (SPS10)
- Wandelanleihe über nominal CHF 190.350 Mio. [CHF 190.350 Mio.], 1.875%, 2011–2016:
Fair Value CHF 197.203 Mio. [CHF 192.254 Mio.] (SPS11)

Die in der Konzernbilanz zum Fair Value bewerteten Finanzinstrumente wurden anhand von deren Bewertungsmethode in eine dreistufige Hierarchie eingeteilt. Die Stufen wurden wie folgt definiert:

- Stufe 1 Der Fair Value wurde aufgrund von (unveränderten) Preisnotierungen auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.
- Stufe 2 Der Fair Value wurde 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 wurde aufgrund von Inputfaktoren ermittelt, die nicht auf beobachteten Märkten basieren.

Am Bilanzstichtag ergab sich folgende Fair Value-Hierarchie:

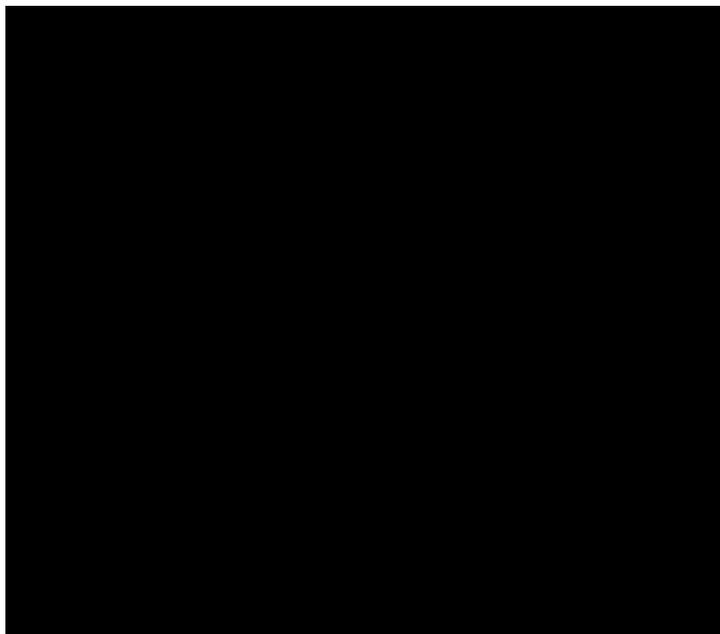
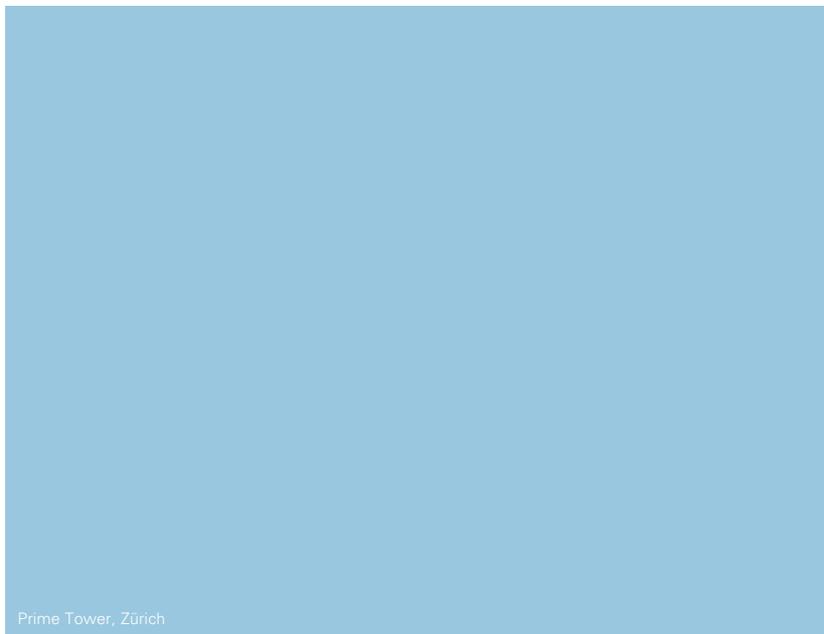
in CHF 1 000	31.12.2012 Stufe 1	31.12.2012 Stufe 2	31.12.2012 Total
Wertschriften	456	–	456
Derivate mit negativem Fair Value	–	(19 595)	(19 595)
Total per 31.12.2012	456	(19 595)	(19 139)

in CHF 1 000	31.12.2011 Stufe 1	31.12.2011 Stufe 2	31.12.2011 Total
Wertschriften	398	–	398
Derivate mit negativem Fair Value	–	(26 042)	(26 042)
Total per 31.12.2011	398	(26 042)	(25 644)

37 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 05.03.2013 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von Swiss Prime Site AG vom 16.04.2013.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen 31.12.2012 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31.12.2012 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





**Jahresrechnung
von 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 Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 126–132), für das am 31.12.2012 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, Implementierung und 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 31.12.2012 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, 05.03.2013

KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Claudius Rüeeggesser
Zugelassener Revisionsexperte

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Betrieblicher Ertrag			
Beteiligungsertrag	4	13 000	40 000
Übriger betrieblicher Erfolg		1	156
Total betrieblicher Ertrag		13 001	40 156
Betriebsaufwand			
Personalaufwand	9	1 832	1 556
Sonstiger Aufwand		5 124	2 742
Abschreibung Sachanlagen		16	–
Total Betriebsaufwand		6 972	4 298
Betriebsergebnis		6 029	35 858
Finanzerfolg			
Finanzaufwand	3	95 394	93 682
Finanzertrag		62 577	56 193
Total Finanzerfolg		32 817	37 489
Abschreibungen			
Abschreibung Kosten Wandelanleihe	3	1 966	1 633
Total Abschreibungen		1 966	1 633
Unternehmenserfolg vor Steuern		(28 754)	(3 264)
Ertragssteuern		–	(714)
(Jahresverlust)/-gewinn	12	(28 754)	(2 550)

BILANZ

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2012	31.12.2011
Aktiven			
Flüssige Mittel		40 780	102 170
Wertschriften, Aktien von Swiss Prime Site AG	5	210	153
Wertschriften, diverse		127	120
Übrige Forderungen			
– gegenüber Dritten		858	68
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		1 169	41
– gegenüber Konzerngesellschaften		13 000	40 000
Total Umlaufvermögen		56 144	142 552
Aktiviertete Finanzierungskosten			
	3	5 078	7 194
Finanzanlagen			
– Beteiligungen	4	4 029 072	4 029 072
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		2 141 989	1 251 327
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften, nachrangig		–	2 700
Mobile Sachanlagen		62	–
Total Anlagevermögen		6 171 123	5 283 099
Total Aktiven		6 232 345	5 432 845
Passiven			
Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		648	–
– gegenüber Konzerngesellschaften		2	–
Finanzverbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten	3	304 172	355 850
– gegenüber Nahestehenden		110 000	42 175
Fällige Dividenden		77	58
Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		13 328	9 084
– gegenüber Nahestehenden		–	–
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		428 227	407 167
Wandelanleihen	3	476 885	490 350
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		2 060 823	1 427 892
– gegenüber Nahestehenden		680 000	648 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		3 217 708	2 566 242
Total Fremdkapital		3 645 935	2 973 409
Aktienkapital		918 178	831 841
Allgemeine gesetzliche Reserven			
– aus Kapitaleinlagen		1 156 940	1 087 549
– aus Gewinnreserven	12	148 312	148 378
Reserven für eigene Aktien			
– aus Gewinnreserven	5/12	362	296
Freie Reserven	12	159 729	159 729
Bilanzgewinn	12	202 889	231 643
Total Eigenkapital		2 586 410	2 459 436
Total Passiven		6 232 345	5 432 845

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

Die Jahresrechnung von 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.

3 WANDELANLEIHEN

Am 20.01.2010 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2012 CHF 286.535 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 70.97 [CHF 71.89]
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

2012 erfolgten Wandlungen von 2 693 Anteilen im Umfang von nominal CHF 13.465 Mio. Daraus ergaben sich eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 2.866 Mio. und eine Erhöhung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 10.599 Mio.

Am 21.06.2011 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Nominalwert am 31.12.2012 CHF 190.350 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich per 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 82.89 [CHF 83.97]
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

4 BETEILIGUNGEN

	31.12.2012	31.12.2012	01.01.– 31.12.2012	01.01.– 31.12.2011
Beteiligungen	Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000	Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000
SPS Beteiligungen Alpha AG Beteiligungsgesellschaft, Olten	650 000	100.0	13 000	40 000

Die Dividende von SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 13.000 Mio. [CHF 40.000 Mio.] wurde von der Generalversammlung beschlossen. Zeitgleich wurden die Dividendenerträge in Swiss Prime Site AG als Forderungen beziehungsweise Beteiligungsertrag verbucht. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss zur Dividendenzahlung gefasst wurde.

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

5 EIGENE AKTIEN

Am Bilanzstichtag hielt Swiss Prime Site AG 2 753 [2 169] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	2012 Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2012 Anzahl eigener Aktien	2011 Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2011 Anzahl eigener Aktien
Veränderung Anzahl eigener Aktien				
Bestand eigener Aktien am 01.01.	–	2 169	–	659
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	74.90	7 000	69.56	8 000
Aktienbasierende Entschädigungen	74.25	(6 416)	69.40	(6 490)
Bestand eigener Aktien am 31.12.	–	2 753	–	2 169

Der Erfolg aus der Wertveränderung der eigenen Aktien wurde im Finanzerfolg ausgewiesen. SPS Beteiligungen Alpha AG hielt per Bilanzstichtag zusätzlich 2 075 [2 075] eigene Aktien.

6 BEDINGTES KAPITAL

Das bedingte Kapital betrug CHF 119.534 Mio. [CHF 122.400 Mio.]. Es war unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 96.431 Mio. [CHF 99.297 Mio.] (6 302 704 [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 23.103 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden.

7 GENEHMIGTES KAPITAL

Die Generalversammlung vom 19.04.2011 beschloss eine Erhöhung des genehmigten Kapitals auf 10 000 000 [8 000 000] Aktien beziehungsweise CHF 153.000 Mio. [CHF 122.400 Mio.]. Durch die Kapitalerhöhung vom 05.12.2012 wurde das genehmigte Kapital um 5 455 601 Aktien auf 4 544 399 Aktien beziehungsweise CHF 69.529 Mio. reduziert. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 das Aktienkapital entsprechend zu erhöhen.

8 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

Infolge der Akquisition von Jelmoli Holding AG gewährte Swiss Prime Site AG Garantien im Sinn von Art. 111 OR für die von Jelmoli Holding AG ausgegebene 4.25%-Anleihe von nominal CHF 175.000 Mio. mit einer Laufzeit bis 2011 (diese wurde am 05.07.2011 zurückbezahlt) und für die 4.625%-Anleihe von nominal CHF 200.000 Mio. mit einer Laufzeit bis 11.07.2013.

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	Grundhonorar in bar	Aktienbasierende Entschädigungen	Honorar Audit Committee	Honorar Compensation Committee	Honorar Anlageausschuss	Beiträge AHV/IV	Quellensteuern	Spesenpauschale	Nettohonorar
01.01.–31.12.2012									
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	125	146	–	15	–	(15)	–	6	277
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	63	73	–	20	20	(9)	–	6	173
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	55	64	20	–	–	(8)	(25)	6	112
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	55	65	20	–	20	(9)	–	6	157
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	55	64	30	–	–	(8)	–	6	147
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	55	64	20	15	–	(9)	–	6	151
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	–	–	–	–	–	–	–	12	12
Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	–	–	–	–	–	–	–	5	5
Hanspeter Grüninger, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands*	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Franco Savastano, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands**	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Peter Wullschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	–	–	–	–	–	–	–	3	3
Total 2012	408	476	90	50	40	(58)	(25)	56	1 037
01.01.–31.12.2011									
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	125	138	–	15	–	(15)	–	6	269
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	63	69	–	20	20	(10)	–	6	168
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	55	61	20	–	–	(8)	(25)	6	109
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	55	60	20	–	20	–	–	6	161
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	55	61	30	–	–	(8)	–	6	144
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	55	61	20	15	–	(9)	–	6	148
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	–	–	–	–	–	–	–	12	12
Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	–	–	–	–	–	–	–	5	5
Hanspeter Grüninger, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands*	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Peter Wullschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	–	–	–	–	–	–	–	3	3
Total 2011	408	450	90	50	40	(50)	(25)	56	1 019

* 01.04.2010–31.03.2012

** seit 01.04.2012

Aktienbesitz der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitung

Anzahl Aktien	31.12.2012	31.12.2011
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	21 881	18 102
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	3 308	2 324
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	37 816	33 591
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	6 355	5 489
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	16 446	14 164
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	3 850	2 076
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	2 070 000	2 318 561
Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	27 444	20 949
Hanspeter Grüninger, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands*	n.a.	–
Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	4 675	4 250
Franco Savastano, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands**	–	n.a.
Peter Wullschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	7 150	6 500
Total Aktienbesitz	2 198 925	2 426 006

* 01.04.2010–31.03.2012

** seit 01.04.2012

Darlehen, Kredite sowie weitere ausweispflichtige Vergütungen gegenüber Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und deren Nahestehenden bestanden per Bilanzstichtag nicht. Es waren 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 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 22 «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

	31.12.2012	31.12.2011
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.5	5.0
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	n.a.
Wecken Klaus R., Bürgenstock	3.4	4.3
Fust Walter, Freienbach	n.a.	4.3

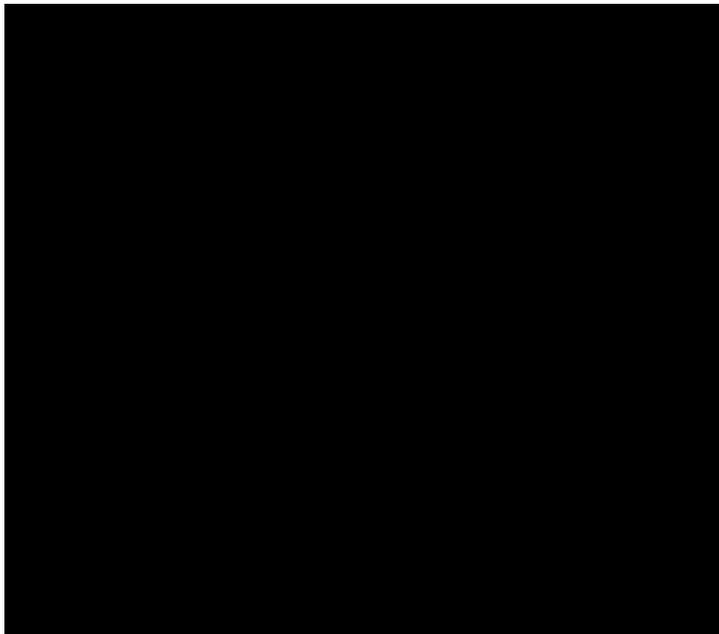
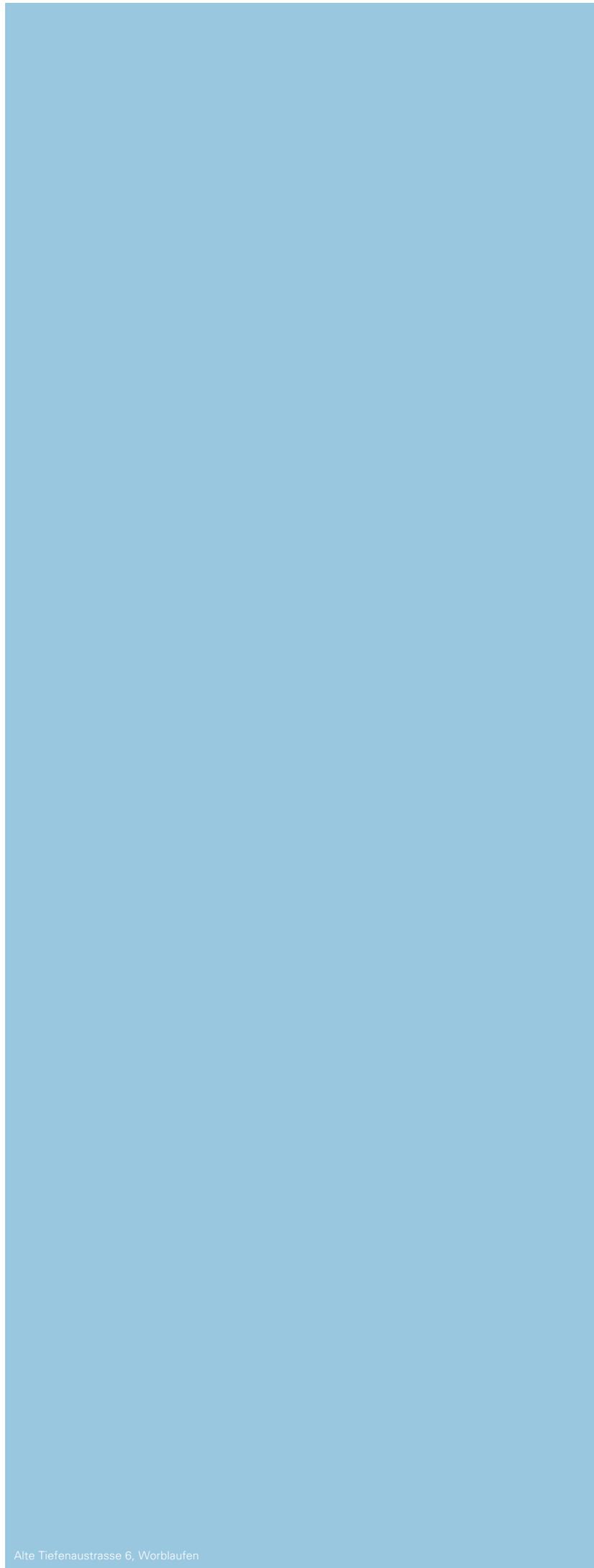
* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

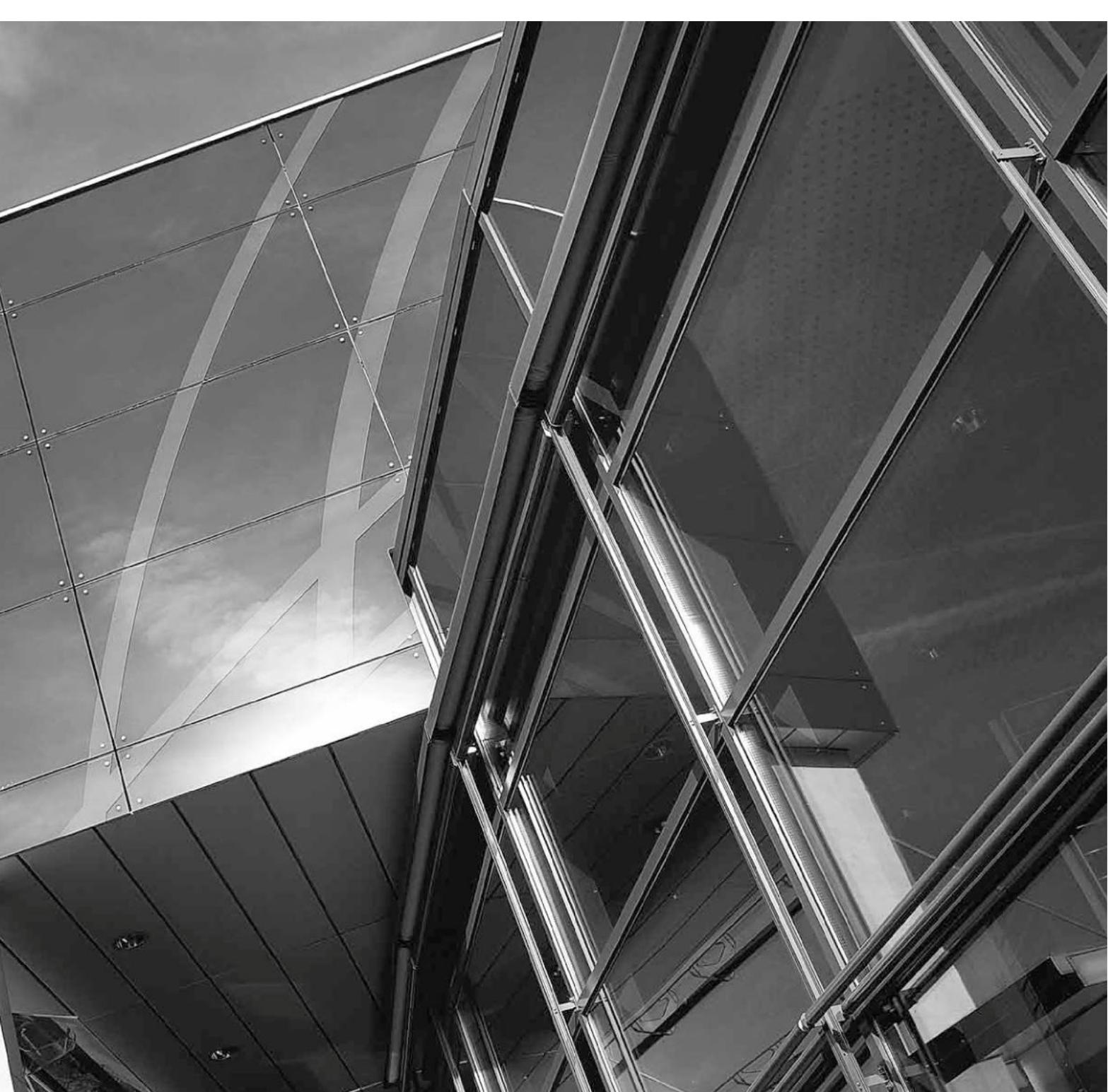
12 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31.12.2012 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 202.889 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
Vortrag aus dem Vorjahr	231 643	234 193
Zuweisung an die Reserven für eigene Aktien	–	–
(Jahresverlust)/-gewinn	(28 754)	(2 550)
Total Bilanzgewinn	202 889	231 643
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	–	–
Zuweisung an die freien Reserven	–	–
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	202 889	231 643

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 16.04.2013 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per Jahresende total 60 011 611 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 216.042 Mio.





EPRA-Kennzahlen

EPRA Gewinn

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Gewinn gemäss Konzernerfolgsrechnung	316 254	355 052
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	(187 253)	(178 110)
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	(8 509)	(77 545)
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	n.a.	n.a.
Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	3 758	30 157
Negativer Goodwill/Wertberichtigungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	(6 514)	9 017
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	697	n.a.
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	39 123	35 423
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf Minderheitsanteile	n.a.	n.a.
EPRA Gewinn	157 556	173 994
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	54 873 552	54 332 597
EPRA Gewinn pro Aktie in CHF	2.87	3.20

EPRA Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
NAV gemäss Konzernbilanz	3 923 412	3 443 695
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	469 823	481 097
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 393 235	3 924 792
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	1 678	n.a.
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	19 595	26 042
Latente Steuern	803 282	726 952
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5 217 790	4 677 786
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 340 610	59 727 625
EPRA NAV pro Aktie in CHF	78.65	78.32

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

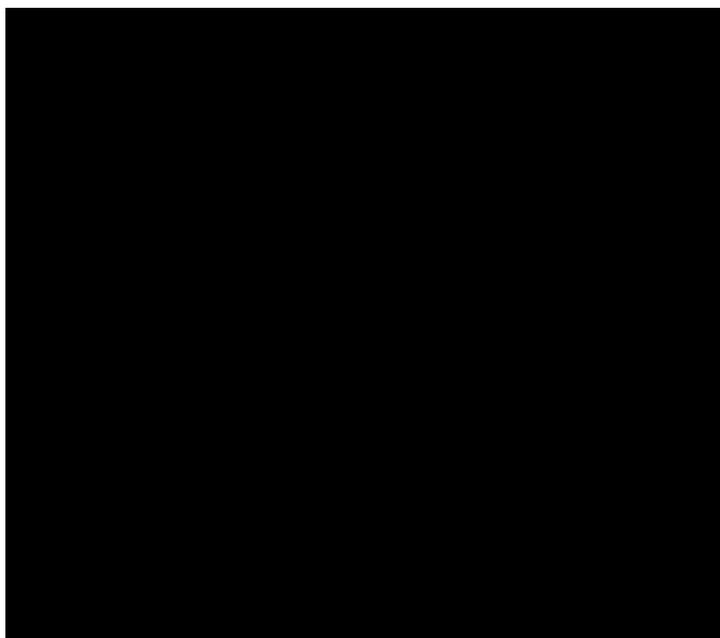
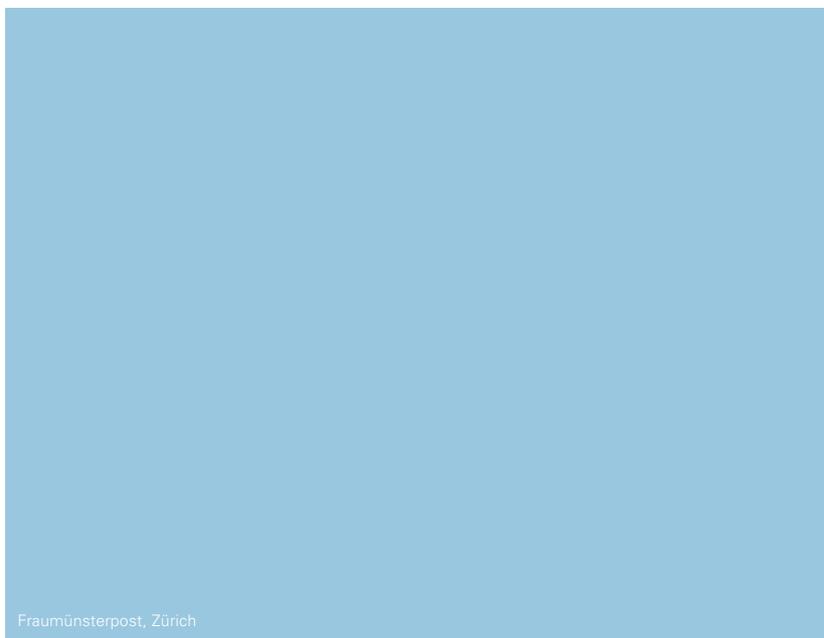
in CHF 1 000	31.12.2012	31.12.2011
EPRA NAV	5 217 790	4 677 786
Zuzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	(19 595)	(26 042)
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	(172 519)	(194 827)
Latente Steuern	(791 205)	(713 314)
EPRA NNNAV	4 234 471	3 743 603
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 340 610	59 727 625
EPRA NNNAV pro Aktie in CHF	63.83	62.68

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Anlageliegenschaften im Eigentum	8 584 961	8 165 110
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	15 371 (254 521)	n.a. (138 616)
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 345 811	8 026 494
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 345 811	8 026 494
Annualisierter Ist-Mietertrag	428 008	428 327
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	(58 926)	(55 140)
Annualisierter Nettomietertrag	369 082	373 187
Zuzüglich erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	n.a.	n.a.
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	369 082	373 187
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.4%	4.6%
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.4%	4.6%

EPRA Leerstandsquote

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012	01.01.–31.12.2011
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	25 247	20 458
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	453 255	448 785
EPRA Leerstandsquote	5.6%	4.6%





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 217 000.00	13 640 000.00	612 761.45	0.00	612 761.45	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 472 000.00	7 745 000.00	393 836.60	7 673.75	386 162.85	1.9
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	67 942 356.01	86 090 000.00	6 914 127.00	0.00	6 914 127.00	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 408 000.00	6 391 000.00	451 775.55	0.00	451 775.55	0.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 484 000.00	8 539 000.00	404 590.20	0.00	404 590.20	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 697 000.00	8 226 000.00	390 768.40	0.00	390 768.40	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	33 939 000.00	37 760 000.00	2 003 499.00	0.00	2 003 499.00	0.0
Basel, Barfüsserplatz 3	23 535 000.00	33 600 000.00	1 479 598.00	29 732.00	1 449 866.00	2.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 910 000.00	16 670 000.00	801 179.60	25 000.00	776 179.60	3.1
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	27 090 000.00	1 377 530.80	0.00	1 377 530.80	0.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	36 110 000.00	1 450 550.20	45 880.20	1 404 670.00	3.2
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	36 340 000.00	1 689 240.00	0.00	1 689 240.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 520 000.00	54 870 000.00	2 944 650.96	1 510 818.96	1 433 832.00	51.3
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 411 000.00	27 800 000.00	1 507 987.74	69 917.04	1 438 070.70	4.6
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 326 000.00	2 506 000.00	491 423.40	26 644.00	464 779.40	5.4
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	3 976 000.00	247 800.00	0.00	247 800.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 542 000.00	2 046 000.00	104 146.20	95 420.70	8 725.50	91.6
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücker Business Park 60A–E	100 370 000.00	90 690 000.00	6 877 588.86	2 875 247.70	4 002 341.16	41.8
Basel, Hochbergerstrasse 62	1 457 000.00	9 777 000.00	424 272.00	0.00	424 272.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücker Shopping	274 087 000.00	292 010 000.00	20 260 048.28	1 888 072.31	18 371 975.97	9.3
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	172 682 000.00	192 230 000.00	10 193 937.84	400 000.00	9 793 937.84	3.9
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	50 930 000.00	2 679 512.12	276 846.84	2 402 665.28	10.3
Basel, Rebgrasse 20	48 058 000.00	37 540 000.00	2 519 592.84	139 289.55	2 380 303.29	5.5
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 578 000.00	4 288 000.00	255 314.60	3 600.00	251 714.60	1.4
Belp, Aemmenmattstrasse 43	34 717 000.00	19 140 000.00	1 620 283.50	355 565.35	1 264 718.15	21.9
Bern, Bahnhofplatz 9	8 441 000.00	12 850 000.00	521 750.00	0.00	521 750.00	0.0
Bern, Genfergasse 14	84 239 000.00	103 700 000.00	4 294 292.25	0.00	4 294 292.25	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 022 000.00	11 120 000.00	588 428.40	0.00	588 428.40	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 892 000.00	112 300 000.00	6 583 438.80	6 000.00	6 577 438.80	0.1
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 736 000.00	48 530 000.00	2 888 636.00	3 585.00	2 885 051.00	0.1
Bern, Weltpoststrasse 5	93 647 000.00	52 500 000.00	4 455 438.80	2 345 523.20	2 109 915.60	52.6
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	7 993 000.00	516 340.20	1 140.00	515 200.20	0.2
Brugg, Hauptstrasse 2	11 972 000.00	12 700 000.00	1 032 907.03	185 342.35	847 564.68	17.9
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 792 000.00	424 849.32	4 408.00	420 441.32	1.0
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 449 000.00	555 729.20	22 620.00	533 109.20	4.1

* 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 zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	61	3.1	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	239	6.2	751	nein	1874	1993, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	1870/2005	2005, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0.0	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	148	5.2	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	5 139	68.9	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	47	0.7	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	875	98.1	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	14 935	39.9	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2011		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	7 403	13.7	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 Teilbaurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 374	15.1	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	0	0.0	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0.0	3 839	ja, kein Handlungsbedarf	1962		29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	2 133	22.9	5 863	ja, kein Handlungsbedarf	1991		01.11.1999	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0.0	73 172	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981	2011, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	15 380	100.0	31 074	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	2 006	45.5	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	30	1.7	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	144	7.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 830 000.00	793 671.60	0.00	793 671.60	0.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	97 916 000.00	148 960 000.00	8 898 410.26	20 700.35	8 877 709.91	0.2
Cham, Dorfplatz 2	4 570 000.00	4 861 000.00	253 389.75	0.00	253 389.75	0.0
Conthey, Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 872 000.00	383 225.40	0.00	383 225.40	0.0
Conthey, Route Cantonale 4	14 877 000.00	21 330 000.00	1 351 210.46	9 345.00	1 341 865.46	0.7
Conthey, Route Cantonale 11	16 507 353.99	29 880 000.00	1 893 540.42	8 358.00	1 885 182.42	0.4
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	7 359 000.00	9 668 000.00	508 236.80	5 960.00	502 276.80	1.2
Dietikon, Kirchstrasse 20	8 193 000.00	10 910 000.00	620 486.25	210.00	620 276.25	0.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	4 109 000.00	5 223 000.00	487 803.15	1 210.00	486 593.15	0.2
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	5 500 000.00	6 215 000.00	447 852.00	0.00	447 852.00	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 506 000.00	4 839 000.00	288 876.60	0.00	288 876.60	0.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 835 000.00	9 290 000.00	570 267.60	25 000.00	545 267.60	4.4
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 807.85	21 320 000.00	1 140 187.40	100 580.00	1 039 607.40	8.8
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	10 757 161.00	11 260 000.00	715 542.20	49 903.15	665 639.05	7.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	76 220 000.00	3 122 334.00	42 000.00	3 080 334.00	1.3
Genève, Place Cornavin 10	15 476 000.00	25 460 000.00	1 272 988.30	0.00	1 272 988.30	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	140 322 000.00	225 910 000.00	8 546 182.55	0.00	8 546 182.55	0.0
Genève, Route de Meyrin 49	57 370 000.00	61 470 000.00	3 688 074.80	199 560.25	3 488 514.55	5.4
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	19 420 000.00	331 876.00	0.00	331 876.00	0.0
Genève, Rue de Rive 3	16 861 000.00	32 610 000.00	1 355 932.80	107 958.00	1 247 974.80	8.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	134 166 000.00	442 290 000.00	18 833 909.65	23 280.20	18 810 629.45	0.1
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	5 413 000.00	5 361 000.00	394 648.20	173 507.40	221 140.80	44.0
Gossau, Wilerstrasse 82	14 953 000.00	20 150 000.00	1 115 368.80	0.00	1 115 368.80	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	62 711 000.00	55 720 000.00	1 450 476.32	0.00	1 450 476.32	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	163 777 000.00	254 770 000.00	15 050 747.04	500.40	15 050 246.64	0.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	5 012 428.57	7 800 000.00	458 982.25	0.00	458 982.25	0.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 790 000.00	603 523.80	0.00	603 523.80	0.0
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	2 290 006.00	2 947 000.00	221 221.80	37 875.90	183 345.90	17.1
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	7 885 000.00	11 760 000.00	607 246.40	4 584.95	602 661.45	0.8
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 431 000.00	433 557.00	0.00	433 557.00	0.0
Lachen, Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 515 000.00	341 487.00	0.00	341 487.00	0.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 144 000.00	3 549 000.00	221 506.00	7 000.00	214 506.00	3.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 874 276.00	13 390 000.00	963 821.60	17 734.90	946 086.70	1.8
Lausanne, Rue du Pont 5	38 701 000.00	129 050 000.00	6 319 682.95	56 637.30	6 263 045.65	0.9

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	164	0.5	14 372	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham, Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 4	0	0.0	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 11	83	1.1	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 729	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	392	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneekelerstrasse 1	453	10.5	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève, Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève, Place du Molard 2-4	0	0.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Route de Meyrin 49	1 498	14.8	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	269	14.2	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0.0	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	690	44.3	1 429	nein	1972	1990, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0.0	13 064	ja, nur Parzelle 4415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	0	0.0	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, 45	752	100.0	4 169	Kataster im Aufbau	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	360	3.6	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 5	246	1.2	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 921 000.00	26 850 000.00	1 551 895.80	16 000.00	1 535 895.80	1.0
Locarno, Parking Centro	10 516 000.00	15 080 000.00	1 385 475.00	0.00	1 385 475.00	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	1 041 000.00	66 279.60	0.00	66 279.60	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	18 808 000.00	27 320 000.00	1 712 055.70	7 000.00	1 705 055.70	0.4
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 238 000.00	60 940 000.00	2 985 954.20	0.00	2 985 954.20	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	14 240 000.00	609 117.15	0.00	609 117.15	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	15 530 000.00	662 484.00	0.00	662 484.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	48 999 000.00	51 330 000.00	3 284 588.70	199 936.72	3 084 651.98	6.1
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 820 000.00	3 347 000.00	167 396.40	0.00	167 396.40	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 538 000.00	2 208 000.00	192 430.20	0.00	192 430.20	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	5 053 861.00	2 460 000.00	259 349.40	42 000.00	217 349.40	16.2
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 025 000.00	7 588 000.00	510 408.00	10 985.45	499 422.55	2.2
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	506 000.00	37 080.00	3 566.40	33 513.60	9.6
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 436 000.00	289 690.95	34 976.00	254 714.95	12.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	21 478 000.00	19 680 000.00	74 676.00	0.00	74 676.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 267 000.00	38 770 000.00	2 354 633.90	14 000.00	2 340 633.90	0.6
Oberbüren, Buchental 2	5 740 992.00	12 040 000.00	766 923.60	0.00	766 923.60	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 821 059.00	4 757 000.00	357 884.45	0.00	357 884.45	0.0
Oberbüren, Buchental 3a	1 990 000.00	2 844 000.00	238 252.20	0.00	238 252.20	0.0
Oberbüren, Buchental 4	21 091 000.00	24 390 000.00	1 497 897.00	0.00	1 497 897.00	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 948.00	54 580 000.00	3 147 691.80	0.00	3 147 691.80	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 650 000.00	304 738.20	0.00	304 738.20	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 714 000.00	104 090 000.00	6 022 583.47	37 509.35	5 985 074.12	0.6
Oiten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	26 480 000.00	1 592 529.00	0.00	1 592 529.00	0.0
Oiten, Bahnhofquai 20	36 986 000.00	37 890 000.00	2 065 791.05	25 650.00	2 040 141.05	1.2
Oiten, Frobürgstrasse 1	6 485 000.00	6 342 000.00	165 759.00	66 588.00	99 171.00	40.2
Oiten, Frobürgstrasse 15	8 860 000.00	11 100 000.00	604 392.00	7 544.00	596 848.00	1.2
Oiten, Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	5 929 000.00	333 099.60	0.00	333 099.60	0.0
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 232 000.00	22 900 000.00	1 740 138.75	800 047.45	940 091.30	46.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	110 396 000.00	101 850 000.00	7 441 012.45	54 277.00	7 386 735.45	0.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 699 000.00	22 840 000.00	1 529 727.60	600.00	1 529 127.60	0.0
Payerne, Route de Bussy 2	14 954 184.04	22 290 000.00	1 225 881.00	0.00	1 225 881.00	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	103 758 000.00	128 050 000.00	7 291 870.98	368 624.96	6 923 246.02	5.1
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	12 109 000.00	12 860 000.00	1 332 780.00	0.00	1 332 780.00	0.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	16 023 000.00	18 780 000.00	1 060 627.95	2 581.75	1 058 046.20	0.2
Romanel, Chemin du Marais 8	15 189 000.00	20 300 000.00	1 203 616.40	0.00	1 203 616.40	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0.0	2 365	nein	1956	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno, Parking Centro	0	0.0	4 013	nein	1990	2001, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Locarno, Via delle Monache 8	0	0.0	2 409	nein	1989		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0.0	13 150	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0.0	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	1 239	11.0	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Moosseedorf, Moosstrasse 23	642	42.2	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	128	4.1	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3	0.3	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	9 349	98.5	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	14	0.6	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0.0	15 240	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	543	2.7	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 18	0	0.0	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Froburgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Oiten, Froburgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	5 795	48.5	12 922	nein	1907	2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	1 542	1.9	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	1 048	4.7	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0.0	1 648	nein	1992	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0.0	7 264	nein	1973	1995, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	34 738 000.00	22 040 000.00	1 933 974.55	1 313 794.00	620 180.55	67.9
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 155 000.00	8 660 000.00	522 671.10	11 000.00	511 671.10	2.1
Solothurn, Amthausplatz 1	15 098 000.00	12 240 000.00	845 023.90	0.00	845 023.90	0.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	6 963 000.00	10 120 000.00	495 779.00	3 489.00	492 290.00	0.7
Spreitenbach, Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 249 000.00	226 314.60	0.00	226 314.60	0.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 742 000.00	102 500 000.00	6 685 160.29	727 407.80	5 957 752.49	10.9
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 265 000.00	25 550 000.00	1 342 804.00	10 940.00	1 331 864.00	0.8
St. Gallen, Spisergasse 12	3 764 000.00	4 713 000.00	223 968.00	0.00	223 968.00	0.0
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	201 587 000.00	287 060 000.00	16 716 021.62	166 996.07	16 549 025.55	1.0
Sursee, Moosgasse 20	7 513 766.00	11 900 000.00	654 499.20	0.00	654 499.20	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	3 794 000.00	5 277 000.00	268 178.70	0.00	268 178.70	0.0
Thun, Bälliz 67	13 126 000.00	15 730 000.00	635 306.40	0.00	635 306.40	0.0
Uster, Poststrasse 10	7 309 000.00	6 674 000.00	378 180.00	0.00	378 180.00	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	9 308 000.00	11 860 000.00	735 961.80	64 115.40	671 846.40	8.7
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	82 285 000.00	93 020 000.00	5 794 041.35	1 745 924.80	4 048 116.55	30.1
Vevey, Rue de la Clergère 1	11 353 000.00	11 350 000.00	719 676.00	0.00	719 676.00	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 087 000.00	17 100 000.00	861 724.80	47 991.00	813 733.80	5.6
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 106 000.00	69 520 000.00	3 412 724.20	160.00	3 412 564.20	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 495 000.00	9 003 000.00	315 175.20	0.00	315 175.20	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	70 897 000.00	82 530 000.00	4 792 780.80	0.00	4 792 780.80	0.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	11 380 000.00	625 740.00	2 161.00	623 579.00	0.3
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 845 000.00	15 000 000.00	733 956.00	0.00	733 956.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 485 000.00	33 390 000.00	2 380 493.58	0.00	2 380 493.58	0.0
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	93 618 000.00	92 780 000.00	319 300.00	79 300.00	240 000.00	24.8
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 872 000.00	110 230 000.00	5 724 440.15	0.00	5 724 440.15	0.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 900 000.00	138 010 000.00	7 118 913.00	0.00	7 118 913.00	0.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	14 099 000.00	12 220 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 195 000.00	166 530 000.00	9 204 411.60	0.00	9 204 411.60	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 850 000.00	57 970 000.00	1 361 002.20	0.00	1 361 002.20	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 351 000.00	45 390 000.00	1 545 534.75	858.20	1 544 676.55	0.1
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 227 000.00	33 700 000.00	1 172 057.00	113 558.00	1 058 499.00	9.7
Zürich, Brandschenkestrasse 25	121 955 000.00	121 920 000.00	7 069 561.00	93 597.80	6 975 963.20	1.3
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	172 392 000.00	84 560 000.00	10 399 824.00	0.00	10 399 824.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 233 000.00	7 166 000.00	449 614.80	0.00	449 614.80	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 395 000.00	151 360 000.00	5 618 838.75	618 524.60	5 000 314.15	11.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2012 m ² %		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	7 778	71.8	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0.0	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	4 017	14.7	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	152	3.6	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft								
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	1 782	4.5	33 106	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum
Sursee, Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil, Gotthardstrasse 40	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	379	11.9	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier, Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	3 794	27.8	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	528	15.6	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0.0	7 535	ja, kein Handlungsbedarf	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Winterthur, Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0.0	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0.0	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	18 394	19.1	170 345	ja, kein Handlungsbedarf	1943	1965/1995, Teilsanierung	14.12.2012	Alleineigentum
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0.0	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0.0	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	790, noch nicht abparzelliert	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012, Verschiebung/Keller	30.09.2011	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0.0	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	135	11.3	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	287	2.2	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	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	557	6.5	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	351 373 000.00	467 460 000.00	19 966 665.19	913 795.05	19 052 870.14	4.6
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 924 000.00	11 280 000.00	1 008 714.07	0.00	1 008 714.07	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	48 451 000.00	76 370 000.00	3 885 857.86	0.00	3 885 857.86	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 263 000.00	2 807 000.00	242 844.00	0.00	242 844.00	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	102 696 000.00	153 730 000.00	6 986 996.57	168 000.00	6 818 996.57	2.4
Zürich, Manessestrasse 85	64 308 000.00	52 890 000.00	2 896 621.95	2 896 621.95	0.00	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	21 007 000.00	37 890 000.00	2 158 318.00	25 864.00	2 132 454.00	1.2
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 121 000.00	8 228 000.00	463 990.80	0.00	463 990.80	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	194 076 000.00	710 830 000.00	17 790 793.70	0.00	17 790 793.70	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 778 000.00	18 530 000.00	1 167 918.10	2 164.50	1 165 753.60	0.2
Zürich, Sihlcity	144 406 000.00	197 670 000.00	11 349 241.74	102 793.57	11 246 448.17	0.9
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 189 000.00	37 920 000.00	1 715 054.40	0.00	1 715 054.40	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 330 000.00	22 920 000.00	1 087 040.05	0.00	1 087 040.05	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	31 080 000.00	1 526 731.85	0.00	1 526 731.85	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 957 000.00	38 700 000.00	3 368 627.60	0.00	3 368 627.60	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 752 000.00	89 430 000.00	3 541 419.45	569 767.05	2 971 652.40	16.1
Zürich, Talacker 21, 23	47 009 000.00	68 780 000.00	2 986 162.75	0.00	2 986 162.75	0.0
Total I	5 901 532 903.67	8 053 514 000.00	413 137 454.21	22 580 943.62	390 556 510.59	5.5
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	14 090 000.00	934 758.00	0.00	934 758.00	0.0
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	17 770 000.00	838 162.00	4 100.00	834 062.00	0.5
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 984 000.00	56 940 000.00	2 289 019.00	10 855.00	2 278 164.00	0.5
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	3 203 000.00	162 826.80	0.00	162 826.80	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	6 045 000.00	336 209.10	0.00	336 209.10	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 307.00	1 479 000.00	125 555.00	0.00	125 555.00	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	988 600.00	65 400.00	750.00	64 650.00	1.1
St. Gallen, Spisergasse 12	7 198 000.00	9 900 000.00	492 834.00	0.00	492 834.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 878 000.00	89 550 000.00	4 791 125.39	17 300.00	4 773 825.39	0.4
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	4 151 000.00	266 063.40	0.00	266 063.40	0.0
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	28 247 000.00	30 690 000.00	2 104 718.20	428 971.92	1 675 746.28	20.4
Zürich, Nansenstrasse 5/7	32 046 000.00	43 170 000.00	2 475 269.80	45 004.10	2 430 265.70	1.8
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 680 000.00	164 442.00	0.00	164 442.00	0.0
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	10 640 000.00	540 779.20	0.00	540 779.20	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17, verkauft	0.00	0.00	1 296 676.90	512.50	1 296 164.40	0.0
Total II	208 716 529.00	292 296 600.00	16 883 838.79	507 493.52	16 376 345.27	3.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2012 m ² %		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	834	1.7	10 416	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	180	2.8	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	9 869	100.0	3 284	nein	1985	2012, Teilsanierung	01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	116	1.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Siewerdtstrasse 8	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlicity	460	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0.0	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, 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	933	14.8	1 534	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Total I	125 731	8.7	1 193 309					
Gemischte Liegenschaften								
Genève, Quai du Seujet 30	0	0.0	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	0	0.0	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	0.0	220	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	0	0.0	400	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
Moosseedorf, Moosstrasse 21	7	1.0	948	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104–108	15	0.1	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	708	10.6	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	190	3.2	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	3	0.5	280	nein	1927	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0.0	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17, verkauft								
Total II	923	2.2	22 851					

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2012

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2012	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2012	Leerstands- und Inkassoverluste %
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 300 000.00	163 006.90	1 080.00	161 926.90	0.7
Dietikon, Bodacher	70 001.00	0.00	14 249.80	250.00	13 999.80	1.8
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 967 000.00	300.00	0.00	300.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 770 900.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	7 338 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	4 716 000.00	7 105 000.00	76 840.20	0.00	76 840.20	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 328.70	1 085 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 528 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	590 300.00	29 224.20	0.00	29 224.20	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	11 999 000.00	13 880 000.00	86 664.00	0.00	86 664.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	52 876.80	0.00	52 876.80	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	4 466 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	33 531 902.52	44 030 200.00	423 161.90	1 330.00	421 831.90	0.3
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Bern, Wankdorfallee/Hauptsitz Post/ Majowa	40 305 000.00	40 320 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	127 190 000.00	128 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost**	21 897 000.00	26 800 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost A**	7 985 000.00	7 985 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost G**	7 386 000.00	7 386 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	204 763 000.00	210 491 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Gesamttotal	6 348 544 335.19	8 600 331 800.00	430 444 454.90	23 089 767.14	407 354 687.76	5.4

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

** Split 2012 in 3 Liegenschaften (1×Mietwohnungen, 2× zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen)

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2012		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Bauland								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0.0	5 440	ja, kein Handlungsbedarf			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher	0	0.0	13 615	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0.0	4 249	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0.0	3 825	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0.0	7 631	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0.0	2 154	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0.0	1 380	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau			29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Joosäcker 7	0	0.0	16 405	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein			22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	102 045					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Bern, Wankdorffallee/Hauptsitz Post/ Majowa	0	0.0	5 244	nein	2012–2014		04.04.2012	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wird vor Erstellung saniert	2012–2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost**	0	0.0	Parzellierung pendent	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost A**	0	0.0	Parzellierung pendent	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost G**	0	0.0	Parzellierung pendent	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	14 817					
Gesamttotal	126 654	8.5	1 333 022					

* 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.

** Split 2012 in 3 Liegenschaften (1× Mietwohnungen, 2× zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen)

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1 258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2 069	100.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1 416	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	39.9	2	20	0.7	4	1 337	43.8	4	157	5.1	5	320	10.5	19	3 051	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	65	6.6	0	0	0.0	6	979	100.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1 391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	9	946	15.1	7	3 997	63.6	0	0	0.0	11	1 341	21.3	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	2	3	0.1	14	3 864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	122	8.5	7	544	38.1	4	302	21.1	5	168	11.8	16	139	9.7	34	1 275	89.2
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3 117	72.7	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4 290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1 250	43.6	10	1 444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2 870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1 440	59.7	6	326	13.5	0	0	0.0	4	277	11.5	12	371	15.4	26	2 414	100.0
Basel, Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4 597	61.6	0	0	0.0	5	1 933	25.9	1	43	0.6	18	7 460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.3	11	4 863	72.5	0	0	0.0	12	1 423	21.2	0	0	0.0	25	6 571	98.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	1 117	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	736	82.5	0	0	0.0	4	124	13.9	2	32	3.6	10	892	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0.0	50	32 296	86.3	0	0	0.0	34	1 785	4.8	6	3 321	8.9	90	37 402	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62	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	109	33 305	61.4	11	4 279	7.9	20	9 398	17.3	79	6 131	11.3	32	1 116	2.1	251	54 229	100.0
Basel, Messeplatz 12/Messeurm	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	56	24 101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	24	7 759	85.3	0	0	0.0	10	1 340	14.7	0	0	0.0	34	9 099	100.0
Basel, Rebgasse 20	6	4 357	47.5	6	1 019	11.1	2	1 262	13.8	26	2 377	25.9	13	161	1.8	53	9 176	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	41	7 098	76.3	2	493	5.3	21	1 516	16.3	4	194	2.1	68	9 301	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1 090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1 616	100.0
Bern, Genfergasse 14	1	654	4.1	7	13 428	85.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1 616	10.2	11	15 801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	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	14	6 168	75.7	0	0	0.0	2	1 873	23.0	2	107	1.3	18	8 148	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	8	10 610	69.0	2	1 035	6.7	2	3 735	24.3	0	0	0.0	12	15 380	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2 482	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	7	2 907	66.0	4	255	5.8	2	147	3.3	11	965	21.9	11	131	3.0	35	4 405	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	23.5	93	20 327	57.6	2	283	0.8	47	5 183	14.7	19	1 198	3.4	181	35 287	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	9	236	4.7	22	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	6	143	2.0	35	7 178	98.2

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	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	19	3 051
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	979
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	6 284
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.8	35	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	1	0	1	133	2.0	26	6 704
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	892
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	90	37 402
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	0	0	0	0	0	0	0	0.0	251	54 229
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	9 099
Basel, Rebgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 176
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	68	9 301
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	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	18	8 148
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	15 380
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 308
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4 405
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	181	35 287
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	22	5 029
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	36	7 307

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1	347	19.2	7	1001	55.2	0	0	0.0	2	464	25.6	0	0	0.0	10	1812	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1335	41.0	7	199	6.1	0	0	0.0	9	1517	46.5	5	208	6.4	23	3259	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1216	92.6	4	72	5.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	25	1.9	12	1313	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2358	54.8	6	800	18.6	0	0	0.0	5	779	18.1	7	111	2.6	23	4048	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3296	66.3	0	0	0.0	1	157	3.2	9	809	16.3	9	707	14.2	30	4969	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	8	2495	58.1	3	587	13.7	0	0	0.0	10	916	21.3	7	299	7.0	28	4297	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2630	23.5	0	0	0.0	7	11186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	485	17.6	13	303	11.0	13	1678	60.8	5	178	6.4	7	118	4.3	40	2762	100.0
Genève, Place du Molard 2-4	12	2536	35.4	21	4034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	46	7158	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8715	85.9	0	0	0.0	13	1343	13.2	8	0	0.0	45	10058	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	7	971	51.4	6	529	28.0	2	177	9.4	4	150	7.9	7	62	3.3	26	1889	100.0
Genève, Rue du Rhône 48-50	12	14789	44.3	43	11131	33.4	2	2394	7.2	23	3015	9.0	23	2036	6.1	103	33365	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.9	5	931	59.8	0	0	0.0	3	409	26.3	0	0	0.0	9	1556	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3632	78.1	5	96	2.1	0	0	0.0	3	498	10.7	10	423	9.1	25	4649	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	2	426	3.3	17	4826	37.5	8	5471	42.5	21	1884	14.6	6	263	2.0	54	12870	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	57	18678	56.0	2	311	0.9	11	4327	13.0	42	5921	17.8	60	4107	12.3	172	33344	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	2	388	39.2	5	42	4.2	0	0	0.0	2	436	44.0	5	124	12.5	14	990	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1289	83.9	5	41	2.7	0	0	0.0	3	106	6.9	4	101	6.6	15	1537	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	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	1820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2408	100.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2370	94.8	5	41	1.6	0	0	0.0	2	74	3.0	2	14	0.6	16	2499	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1532	100.0
Lausanne, Avenue de Chaillly 1	2	408	37.7	5	464	42.9	0	0	0.0	1	115	10.6	0	0	0.0	8	987	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	851	8.4	30	5696	56.5	0	0	0.0	26	2483	24.6	13	1058	10.5	71	10088	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10516	50.7	46	4821	23.2	1	1910	9.2	16	2089	10.1	20	1426	6.9	92	20762	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4103	61.5	8	934	14.0	2	110	1.6	7	680	10.2	14	354	5.3	36	6181	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	47	100.0	6	0	0.0	11	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	2341	72.7	1	89	2.8	2	147	4.6	5	476	14.8	11	168	5.2	27	3221	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6866	69.6	16	1195	12.1	0	0	0.0	8	946	9.6	11	863	8.7	44	9870	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	46	8796	78.3	1	532	4.7	16	699	6.2	22	950	8.5	87	11239	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	1110	100.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	4	1345	88.4	0	0	0.0	0	0	0.0	2	177	11.6	0	0	0.0	6	1522	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2188	70.2	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3117	100.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	209	18.3	9	646	56.6	0	0	0.0	9	158	13.8	7	33	2.9	29	1046	91.7

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Zusammenzug	
									Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1812
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	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	2	0	1	1	0	4	258	6.0	27	4306
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	28	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	46	10141
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	26	1889
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	33365
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1556
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4649
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	12870
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	172	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, 45	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
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	9	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	92	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	11	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	27	3221
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9870
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	87	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
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	3117
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	30	1141

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	7	5 383	56.7	21	1 363	14.4	0	0	0.0	9	1 914	20.2	16	836	8.8	53	9 496	100.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4 280	33.2	9	1 690	13.1	0	0	0.0	21	5 913	45.8	10	962	7.5	50	12 845	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
Oftingen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.6	4	650	3.2	2	283	1.4	20	2 641	13.2	43	720	3.6	112	20 059	100.0
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Olten, Frobürgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	4	217	18.8	0	0	0.0	9	1 153	100.0
Olten, Frobürgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	501	31.5	2	98	6.2	5	1 590	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	3	2 778	23.3	16	7 649	64.0	0	0	0.0	5	1 185	9.9	6	333	2.8	30	11 945	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 042	19.3	0	0	0.0	67	62 825	75.4	33	4 202	5.0	155	83 069	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	3 990	34.6	1	48	0.4	13	6 617	57.4	14	881	7.6	53	11 536	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 054	84.1	4	259	4.3	0	0	0.0	1	429	7.1	5	269	4.5	11	6 011	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.6	1	1 237	5.6	12	4 794	21.6	18	712	3.2	51	22 172	100.0
Rapperswil-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
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 991	88.4	1	13	0.2	0	0	0.0	7	704	10.4	4	70	1.0	23	6 778	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	8	10 182	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	10	10 832	100.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	13	882	33.0	0	0	0.0	26	2 672	100.0
Solothurn, Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	1	855	87.2	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.8	0	0	0.0	2	980	100.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	35	6.8	1	156	30.5	1	20	3.9	5	301	58.8	8	512	100.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	30	27 187	99.3
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	7	1 562	37.4	4	2 244	53.7	1	0	0.0	0	0	0.0	12	3 806	91.2
St. Gallen, Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft																		
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	51	22 848	57.3	9	3 745	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	43	3 918	9.8	159	39 854	100.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 859	77.3	0	0	0.0	1	164	6.8	5	381	15.8	0	0	0.0	13	2 404	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	4	196	19.9	0	0	0.0	14	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	16	1 625	51.2	1	65	2.0	5	338	10.7	1	0	0.0	27	3 055	96.3
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 022	63.6	4	372	11.7	1	120	3.8	18	612	19.3	5	51	1.6	32	3 177	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11 220	82.2	0	0	0.0	21	2 323	17.0	1	100	0.7	41	13 643	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 308	68.0	6	245	7.2	0	0	0.0	10	735	21.6	4	107	3.2	26	3 395	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 419	73.7	3	198	1.4	6	873	6.2	11	2 656	18.8	51	14 146	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0.0	4	15 909	87.3	0	0	0.0	1	2 189	12.0	2	115	0.6	7	18 213	100.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0	17	2 126	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Zusammenzug		Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP	
							Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 496
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12 905
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 479
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	233	10.0	17	2 333
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 461
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 536
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27 649
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 645
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	112	20 059
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5 134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7 366
Olten, Frobürgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten, Frobürgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1 590
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	11 945
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	212	0.3	157	83 281
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 536
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 011
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	22 172
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12 570
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	6 778
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	10 832
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	980
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	512
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	32	27 371
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	1	1	1	1	0	4	369	8.8	16	4 175
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen, Vadianstrasse 25, verkauft										
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	159	39 854
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 404
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	986
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	28	3 173
Uster, Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 431
Uster, Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	3 177
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13 643
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3 395
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 146
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 213
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 126

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0	0.0	8	1 540	68.4	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2 251	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 079	77.0	4	216	1.7	0	0	0.0	15	1 605	12.3	10	877	6.7	39	12 777	97.6
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	1	886	0.9	17	8 199	8.5	1	673	0.7	35	12 621	13.1	28	74 114	76.8	82	96 493	100.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 294	90.3	0	0	0.0	19	1 537	9.7	0	0	0.0	44	15 831	100.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 165	91.0	0	0	0.0	5	1 786	9.0	0	0	0.0	25	19 951	100.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	2	1 430	51.5	1	715	25.8	2	631	22.7	0	0	0.0	5	2 776	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 420	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2 003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	11.0	12	860	77.8	0	0	0.0	6	122	11.0	7	2	0.2	26	1 105	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	6	384	32.1	4	36	3.0	17	1 196	100.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11 412	86.2	0	0	0.0	28	895	6.8	11	547	4.1	57	13 246	100.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	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	15.4	10	6 435	75.0	0	0	0.0	21	827	9.6	2	0	0.0	34	8 579	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	1	321	0.7	49	42 430	88.2	9	2 282	4.7	18	3 052	6.3	2	27	0.1	79	48 112	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	14	1 352	21.2	0	0	0.0	12	844	13.3	10	4 168	65.5	36	6 364	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	1	223	24.8	2	391	43.5	0	0	0.0	4	285	31.7	0	0	0.0	7	899	100.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0.0	7	18 500	90.4	0	0	0.0	4	1 143	5.6	6	830	4.1	17	20 473	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	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, 11a	11	3 296	53.6	4	1 407	22.9	1	133	2.2	16	1 019	16.6	24	293	4.8	56	6 148	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	41	20 300	62.5	7	1 316	4.0	11	4 459	13.7	54	4 026	12.4	16	2 393	7.4	129	32 494	100.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.3	0	0	0.0	9	319	8.7	1	0	0.0	22	3 679	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	95	1 813	7.7	43	1 087	4.6	267	23 214	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	110	3.6	24	1 996	66.2	4	502	16.7	10	209	6.9	21	197	6.5	60	3 014	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.6	5	938	49.0	1	227	11.9	8	363	19.0	1	11	0.6	19	1 913	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	5	941	30.7	2	68	2.2	22	3 067	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	72	86.7	1	11	13.3	0	0	0.0	0	0	0.0	48	0	0.0	50	83	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	702	11.1	9	4 023	63.8	1	130	2.1	26	1 290	20.4	22	165	2.6	65	6 310	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	11	3 149	64.3	0	0	0.0	21	1 282	26.2	0	0	0.0	35	4 901	100.0
Total I	845	326 483	22.5	1 596	579 583	40.1	173	93 424	6.4	1 535	296 486	20.4	1 030	149 497	10.3	5 179	1 445 473	99.7

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	49.6	1	188	11.2	4	61	3.6	0	0	0.0	10	1 080	64.4
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	19	3.2	1	6	1.0	3	104	17.7
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	2	82	5.9	0	0	0.0	0	0	0.0	4	143	10.3	1	11	0.8	7	236	17.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	2 251
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	41	13 089
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	0	0	0	0	0	0	0	0.0	82	96 493
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	15 831
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	19 951
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	2 776
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	23 420
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 003
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1 105
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 196
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	13 246
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	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	34	8 579
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	48 112
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	6 364
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	20 473
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9 869
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	6 148
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	129	32 494
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 679
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	283	23 634
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	60	3 014
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 913
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 067
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	83
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	65	6 310
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4 901
Total I	20	6	16	14	4	60	4 642	0.3	5 239	1 450 115
Gemischte Liegenschaften										
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	35.6	13	1 677
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	482	82.3	10	586
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 154	83.0	36	1 390

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Gemischte Liegenschaften																		
Moosseedorf , Moosstrasse 21	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	42	6.3	7	42	6.3
Oberbüren , Buchental 5	0	0	0.0	3	197	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1204	73.3	12	1401	85.3
St. Gallen , Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
Thônex , Rue de Genève 104–108	21	6547	56.3	4	42	0.4	3	402	3.5	12	947	8.1	55	1010	8.7	95	8948	77.0
Visp , Kantonsstrasse 8	2	967	43.2	7	195	8.7	0	0	0.0	4	235	10.5	4	114	5.1	17	1511	67.5
Zürich , Hönnggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	10	1465	22.0	8	2746	41.2	0	0	0.0	6	106	1.6	9	73	1.1	33	4390	65.8
Zürich , Nansenstrasse 5/7	10	2396	40.9	8	1487	25.4	0	0	0.0	5	357	6.1	29	30	0.5	52	4270	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, verkauft																		
Total II	61	14216	33.9	47	7982	19.0	4	590	1.4	40	2128	5.2	124	2526	6.0	276	27442	65.5
Bauland																		
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon , Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon , Bodacher/Im Maienweg	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon , Bodacher/Ziegelärgerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport , Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Losone , Via Locarno/Via Truscio	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren , Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates , Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach , Joosacker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Wangen b. Olten , Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																		
Bern , Wankdorffallee/Hauptsitz Post/ Majowa	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich , Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost*	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich , Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost A*	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich , Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost G*	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Gesamttotal	906	340699	22.8	1643	587565	39.4	177	94014	6.3	1576	299022	20.0	1154	152023	10.2	5456	1473323	98.7

* Split 2012 in 3 Liegenschaften (1x Mietwohnungen, 2x zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen)

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Zusammenzug	
									Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Gemischte Liegenschaften										
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	626	93.7	14	668
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	241	14.7	14	1 642
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1 070
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 676	23.0	135	11 624
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	726	32.5	26	2 237
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, verkauft										
Total II	47	54	48	42	18	209	14 477	34.5	485	41 919
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
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Bern, Wankdorfallée/Hauptsitz Post/ Majowa	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost*	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost A*	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost G*	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Gesamttotal	67	60	64	56	22	269	19 119	1.3	5 725	1 492 442

* Split 2012 in 3 Liegenschaften (1x Mietwohnungen, 2x zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen)



Swiss Prime Site AG | Frobürgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 (0)58 317 17 17
Telefax +41 (0)58 317 17 10 | info@swiss-prime-site.ch | www.swiss-prime-site.ch
Valorennummer 803 838 | ISIN-Nr. CH 000 803 838 9 | SIX-Symbol SPSN

