
GESCHÄFTS- BERICHT

Teil
03

FINANZBERICHT **2014**



SWISS PRIME SITE

ÜBER DEN GESCHÄFTS- BERICHT 2014

Der Geschäftsbericht von Swiss Prime Site gliedert sich neu in drei Teile. Alle drei Teile stehen auf www.swiss-prime-site.ch zum Download zur Verfügung. Aus Nachhaltigkeitsgründen liegt ausschliesslich Teil 1 in gedruckter Form vor.



TEIL 1: STRATEGIE- UND LAGEBERICHT

- > Berichterstattung zu Strategie, Geschäftsmodell, wertorientierter Unternehmensführung, Nachhaltigkeit sowie Chancen und Risiken
- > Lagebericht mit umfassenden Informationen zu Geschäftsentwicklung, Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage
- > Informationen zum Immobilienportfolio



TEIL 2: CORPORATE GOVERNANCE- UND VERGÜTUNGSBERICHT

- > Corporate Governance-Bericht gemäss der Richtlinie der SIX Swiss Exchange
- > Vergütungsbericht gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV)



TEIL 3: FINANZBERICHT

Die Konzernrechnung wurde erstellt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

- > Informationen zur testierten Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang
- > Bericht des Bewertungsexperten
- > Informationen zur testierten Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang sowie Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
- > EPRA-Kennzahlen
- > Kennzahlen Fünfjahresübersicht
- > Objektangaben

INHALT Teil 03

1 ÜBER DEN GESCHÄFTSBERICHT 2014

5 AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

7 BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN

17 KONZERNRECHNUNG

- 18 Bericht der Revisionsstelle
 - 20 Konzernerfolgsrechnung
 - 21 Konzerngesamtergebnisrechnung
 - 22 Konzernbilanz
 - 23 Konzerngeldflussrechnung
 - 24 Konzerneigenkapitalnachweis
 - 25 Anhang der Konzernrechnung
-

97 JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

- 98 Bericht der Revisionsstelle
 - 100 Erfolgsrechnung
 - 101 Bilanz
 - 102 Anhang der Jahresrechnung
 - 108 Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns
-

109 EPRA-KENNZAHLEN

113 KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

117 OBJEKTANGABEN

- 118 Finanzzahlen
- 119 Allgemeine Objektangaben
- 132 Objektstruktur Gewerbe
- 133 Objektstruktur Wohnungen

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2013	31.12.2014	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value ¹	CHF Mio.	9 339.5	9 785.0	4.8
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	420.1	443.1	5.5
Leerstandsquote	%	6.4	6.6	3.1
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	CHF Mio.	98.6	100.1	1.5
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	156.2	151.9	-2.8
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ¹	CHF Mio.	85.7	153.3	78.9
Total Betriebsertrag	CHF Mio.	764.7	852.7	11.5
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	186.7	113.2	-39.4
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	CHF Mio.	8.6	12.9	50.0
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	CHF Mio.	15.3	2.1	-86.3
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	565.9	497.9	-12.0
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	539.2	462.8	-14.2
Gewinn	CHF Mio.	343.9	286.7	-16.6
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	0.9	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	378.2	288.2	-23.8
davon Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	0.9	n.a.
Eigenkapital	CHF Mio.	4 107.3	4 201.8	2.3
davon nicht beherrschende Anteile		-	1.6	n.a.
Eigenkapitalquote	%	39.1	39.6	1.3
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.9	6 400.3	-0.1
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 512.2	10 602.1	0.9
ROE (gewichtet)	%	9.1	7.0	-23.1
ROIC (gewichtet)	%	4.6	3.7	-19.6
Gewinn pro Aktie, gewichtet	CHF	5.70	4.72	-17.2
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	CHF	82.65	84.77	2.6
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	CHF	67.91	69.06	1.7

Angaben ohne Neubewertungseffekte²

Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	352.5	349.6	-0.8
Gewinn	CHF Mio.	222.8	236.0	5.9
davon Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	CHF Mio.	-	-0.0	n.a.
Gesamtergebnis	CHF Mio.	241.3	207.6	-14.0
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.69	3.90	5.7
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.9	-3.3

¹ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

² Neubewertungen und latente Steuern

BERICHT DES BEWERTUNGS- EXPERTEN

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von der Wüest & Partner AG halbjährlich (Liegenschaften im Bau vierteljährlich) auf ihre aktuellen Fair Values bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31.12.2014.

BEWERTUNGSSTANDARDS UND GRUNDLAGEN

Die per Stichtag 31.12.2014 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem Fair Value, wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Property» und IFRS 13 «Fair Value Measurement» umschrieben wird. Dabei entspricht der Fair Value demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswerts vereinnahmen würden (Exit-Preis).

DEFINITION DES FAIR VALUES

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Values unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend dem Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert («gross fair value»). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, sodass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswerts maximiert.

UMSETZUNG DES FAIR VALUES

Die Fair Values sind erstmalig per 30.06.2013 auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie («highest and best use») ermittelt worden. Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/ physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Values die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen beziehungsweise von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Werts der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, die sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Bestimmung des Fair Values erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität beziehungsweise Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair-Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair-Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien von Swiss Prime Site erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level-2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die bei den gegebenen Verhältnissen sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Berücksichtigung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und die nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert werden. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz mittels der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen angewendet.

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 (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9), das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert 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 der Wüest & Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest & Partner AG (Immo-Monitoring 2015).

BEWERTUNGSMETHODE

Renditeliegenschaften werden von der Wüest & Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) 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 diskontierten 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 31.12.2014 wurden 7 Liegenschaften veräussert sowie 2 Liegenschaften, 1 Entwicklungsprojekt sowie 1 Grundstück erworben. Das Immobilienportfolio des Swiss Prime Site-Konzerns veränderte somit den Gesamtbestand um minus 3 Liegenschaften und beinhaltet neu 190 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 7 kleinere Liegenschaften (Schneckerstrasse 1 in Füllinsdorf, Grünfeldstrasse 25 in Rapperswil-Jona, Avenue de Chailly 1, Rue de la Mercerie 14 und Rue de la Mercerie 16, 18, 20 in Lausanne, Hofwiesenstrasse 50 in Rümlang sowie Kantonsstrasse 8 in Visp) mit einem Fair Value per 31.12.2013 von CHF 63.4 Mio. verkauft.

In der Berichtsperiode wurden 4 Käufe (2 Bestandsliegenschaften: Viktoriastrasse 21, 21a, 21b in Bern – CHF 55.0 Mio.; Albisriederstrasse 203 in Zürich – CHF 65.4 Mio.; 1 Entwicklungsprojekt: Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona – CHF 13.8 Mio.; 1 Bauland: Chemin de Riantbosson/Avenue de Mategnin in Meyrin – CHF 6.2 Mio.) mit Fair Values per 31.12.2014 von CHF 150.7 Mio. getätigt.

Die beiden ehemaligen Entwicklungsliegenschaften Wankdorffallee 4/Hauptsitz Post/Majowa in Bern und Hagenholzstrasse 60/SkyKey in Zürich befinden sich per 31.12.2014 erstmals im Bestandsportfolio (Erstbewertung nach Fertigstellung).

Das Gesamtportfolio setzt sich zusammen aus 172 bestehenden Renditeliegenschaften, 12 Baulandparzellen und 6 Entwicklungsarealen (Via San Gottardo 90–99b, Bellinzona; Müllackerstrasse 2, 4/Bubenhof, Opfikon; Flurstrasse 55/Flurpark, Zürich; Maaghof Nord und Ost – Hardstrasse 219, Naphtastrasse 10 und Turbinenstrasse 21, Zürich).

Bei den verkauften Liegenschaften lag der gesamthaft erzielte Verkaufspreis in der Höhe von CHF 66.6 Mio. 5.0% über den ausgewiesenen Fair Values per 31.12.2013 von CHF 63.4 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Aktuell stehen 6 Entwicklungsliegenschaften (inklusive 1 Zukauf) in Realisation. Neu gekauft wurde die Landparzelle Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona. Es handelt sich dabei um ein Bauland, auf dem bis 2016 für das Segment Leben und Wohnen im Alter ein Vitadomo-Seniorenzentrum erstellt wird.

Auch bei der Müllackerstrasse 2, 4/Bubenhof in Opfikon handelt es sich um ein Entwicklungsprojekt für das Segment Leben und Wohnen im Alter. Bis Frühjahr 2015 wird ein Vitadomo-Seniorenzentrum mit Pflegeabteilung realisiert.

Ebenfalls gekauft wurde die Baulandparzelle Chemin de Riantbosson/Avenue de Mategnin in Meyrin im Zuge der Erhöhung der Beteiligung an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. von 31.0% auf 57.4%.

Die Liegenschaft Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich wird einer Totalsanierung unterzogen und ist voraussichtlich im Sommer 2015 fertiggestellt und wieder vermietbar.

Das Projekt Maaghof Nord und Ost – das dritte Entwicklungsfeld auf dem Maag-Areal – wird voraussichtlich per 01.05.2015 fertiggestellt. Es handelt sich um ein urbanes Wohnbauprojekt mit Miet- und Eigentumswohnungen. Per Ende 2014 entspricht der Projektfortschritt den vertraglichen und terminlichen Vorgaben. Die Mietwohnungen in den Häusern E und F sind im Dezember 2014 bezogen worden.

Das Gesamtprojekt ist in die folgenden drei Teilprojekte aufgeteilt:

- > Maaghof Nord und Ost, Hardstrasse 219, Zürich – Mietwohnungen (Maag-ich), Gebäude B, C, D, E und F
- > Maaghof Nord und Ost, Naphtastrasse 10, Zürich – Stockwerkeigentum I, Gebäude A (maaghome)
- > Maaghof Nord und Ost, Turbinenstrasse 21, Zürich – Stockwerkeigentum II, Gebäude H (maaghome)

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

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Geschäfte mit Nahestehenden.

BEWERTUNGSERGEBNISSE PER 31.12.2014

Per 31.12.2014 wird der Fair Value des Gesamtportfolios des Swiss Prime Site-Konzerns (total 190 Liegenschaften) mit CHF 9 785.0 Mio. bewertet. Damit hat sich der Fair Value des Portfolios gegenüber 31.12.2013 um CHF 445.5 Mio. respektive 4.8% erhöht. Die Zunahme setzte sich zusammen aus folgenden Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandsliegenschaften (CHF + 239.0 Mio.), den Käufen Bestand (CHF + 122.4 Mio.), dem Kauf Projekt (CHF + 19.3 Mio.), dem Kauf Bauland (CHF + 9.0 Mio.), den genannten Verkäufen (CHF – 63.4 Mio.), den Wertänderungen der Baulandparzellen (CHF + 0.0 Mio.) und den Wertänderungen und Investitionen der Projekte (CHF + 119.3 Mio.).

Veränderung des Immobilienportfolios

in CHF Mio.

Fair Value per 31.12.2013	9 339.5
+ Wertänderungen Bestand	238.9
+ Zukäufe Bestand	122.4
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	56.0
Zürich, Albisriederstrasse 203	66.4
+ Zukauf Projekt	19.3
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	19.3
+ Zukauf Bauland	9.0
Meyrin, Chemin de Riantbosson/Avenue de Mategnin	9.0
– Verkäufe	– 63.4
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	– 11.0
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	– 12.8
Lausanne, Avenue de Chailly 1	– 3.6
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	– 3.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 16, 18, 20	– 6.1
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	– 22.3
Visp, Kantonsstrasse 8	– 4.3
+ Wertänderungen Bauländer	–
+ Wertänderungen Projekte	119.3
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/Bubenholtz	21.3
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	34.6
Zürich, Maaghof Nord und Ost, Hardstrasse 219, Miete	45.5
Zürich, Maaghof Nord und Ost, Naphtastrasse 10, Stockwerkeigentum I	9.4
Zürich, Maaghof Nord und Ost, Turbinenstrasse 21, Stockwerkeigentum II	8.5
Fair Value per 31.12.2014	9 785.0

Die Wertsteigerung auf den Bestandsliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2014 betrug 2.6%. Von 170 Bestandsliegenschaften (ohne Kauf Bestand (2), Kauf Projekt (1), Kauf Bauland/Grundstück (1), Baulandparzellen (11) und Liegenschaften im Bau (5) – total 20 Liegenschaften) wurden 110 Liegenschaften höher, 1 Liegenschaft gleich und 59 Liegenschaften tiefer bewertet als per 01.01.2014.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios erklärt sich in erster Linie durch das anhaltend tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften sinkenden Renditeerwartungen der Investoren sowie durch die hohe Qualität der Liegenschaften an besten Standorten. Weiter beeinflussen erledigte Unterhalts- und Investitionsmassnahmen (Renovationen), einzelne Wiedervermietungserfolge sowie die sich erfreulich entwickelnden Projekte die Werte positiv.

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

Die Schweizer Konjunktur befindet sich grundsätzlich auf einem robusten Wachstumspfad, wird jedoch durch die jüngsten Währungsturbulenzen geprüft. Das Bruttoinlandprodukt (BIP) ist im vergangenen Jahr gemäss Expertengruppe des Bundes (Staatssekretariat für Wirtschaft SECO) um 1.8% gestiegen. Ob diese Wachstumsrate auch im laufenden Jahr erreicht werden kann, ist angesichts der Aufhebung des Euro-Mindestkurses für den Franken ungewiss. Insbesondere auf die Exportindustrie und den Tourismus kommen bei einer länger dauernden Aufwertung des Schweizer Frankens schwierigere Zeiten zu. Zum jetzigen Zeitpunkt kann davon ausgegangen werden, dass das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr unter dem Schnitt der letzten Jahre zu liegen kommt. Jedoch wird nicht von einem drastischen Einbruch der Schweizer Wirtschaft (Rezession) ausgegangen.

Für die Immobilienmärkte ist insgesamt mit einer Abschwächung des Nachfragewachstums zu rechnen. Für die künftige Beschäftigungs- und Bevölkerungsentwicklung ist zudem die Umsetzung des neuen Verfassungsartikels zur Zuwanderungsbeschränkung im Auge zu behalten. Die Ausgestaltung der Umsetzung der Masseneinwanderungsinitiative ist noch offen, wobei eine wirtschaftsfreundliche Lösung eher wahrscheinlich erscheint.

Während Unsicherheiten im regulatorischen Umfeld und die Währungsturbulenzen die hiesigen Wirtschaftsaussichten eintrüben, wirken die tiefen Zinsen belebend auf die Immobilienpreise. Die Hypothekarzinsen haben zum Jahresbeginn erneut nachgegeben und bewegen sich aktuell auf rekordtiefem Niveau.

Büroflächenmarkt

Im Schweizer Büroflächenmarkt hat in den letzten Jahren eine rege Neubautätigkeit stattgefunden. Vor allem die Grossräume Zürich und Genf haben dadurch eine substantielle Ausdehnung des Büroflächenangebots erfahren. In der Stadt Genf haben sich die Kapazitäten im Verlauf des Jahres 2014 zwar wieder reduziert, dennoch befinden sich derzeit noch rund 11% der Büroflächen im Angebot, verglichen mit 7% auf nationaler Ebene.

Die beachtliche Flächenausweitung wirkt sich vielerorts dämpfend auf die Entwicklung der Mietpreise aus. Der Gesamtschweizer Angebotspreisindex für Büroflächen verharrt derzeit auf dem Vorjahresniveau. In den Grossräumen Genf und Zürich stehen die Büromieten schon seit längerem unter Druck. Zudem kommen bei der Vermietung angesichts des breiten Angebots vermehrt Incentives (mietfreie Perioden etc.) zum Einsatz.

Die konjunkturellen Unsicherheiten, welche die jüngste Aufhebung des Euro-Mindestkurses für den Schweizer Franken mit sich bringt, beeinträchtigen die weiteren Aussichten für die Büroflächenmärkte. Zum jetzigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass wegen der erwarteten Abschwächung der Wirtschaftsleistung vorerst weniger neue Stellen geschaffen werden. So dürfte die Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen nachlassen. Nicht nur die Mieten im Angebot dürften weiter unter Druck geraten, auch bei laufenden, indexierten Mietverträgen muss aufgrund der deflationären Risiken mit Anpassungen nach unten gerechnet werden. Zudem muss im Raum Genfersee angesichts der hohen Marktliquidität mit weiteren Preiskorrekturen gerechnet werden.

Verkaufsflächenmarkt

In den letzten Jahren haben sowohl die wachsende Wohnbevölkerung als auch steigende Haushaltseinkommen in der Schweiz einen attraktiven und soliden Nährboden für das Segment der Verkaufsflächen gebildet. Der steigende Privatkonsum war dabei die wichtigste Stütze des Detailhandels. Allerdings ist der Schweizer Verkaufsflächenmarkt nach wie vor der wachsenden Konkurrenz des Onlinehandels und des Einkaufstourismus im Ausland ausgesetzt. So schlagen sich steigende Detailhandelsumsätze nur bedingt in einer Zusatznachfrage nach Verkaufsflächen nieder. Seit dem zweiten Halbjahr 2013 haben sich die Mieten der angebotenen Verkaufsflächen schwächer entwickelt als in den Vorjahren. Zum Teil deutliche Preisrückgänge waren in den Grossregionen Zürich und Genf zu beobachten. Dies trifft nicht nur auf B- und C-Lagen zu, auch an den guten Lagen waren rückläufige Mieten zu verzeichnen.

Für die kommenden Monate ist der Ausblick verhalten. Mit der erneuten Aufwertung des Schweizer Frankens ist der Kauf von Waren im Euroraum nochmals deutlich attraktiver geworden. Hinzu kommt, dass aufgrund der unsicheren Wirtschaftsentwicklung auch die Entwicklung der für den Konsum ver-

fügbaren Einkommen in Frage gestellt werden muss. Selbst an sehr guten Verkaufslagen sind stagnierende oder leicht sinkende Verkaufsflächenmieten nicht unwahrscheinlich.

Die aktuellen Transaktionspreise von Immobilien zeigen weiterhin eine positive Entwicklung, wenn auch die Käufer tendenziell selektiver, kritischer und die Vermarktungsdauer länger werden. Insbesondere bei Liegenschaften mit leichten Handicaps wie beispielsweise erhöhten Leerständen, ungünstigen Mikrolagen oder strukturellen Mängeln sind zunehmend höhere Transaktionsrenditen zu beobachten.

Gestützt wird der Immobilienmarkt durch einen attraktiven Zinsspread, basierend auf den aktuell günstigen Finanzierungsbedingungen sowie unsicheren Anlageopportunitäten.

Die Aktivitäten in der Berichtsperiode standen primär im Fokus der Portfoliobereinigung. Vor diesem Hintergrund konnten verschiedene, nicht strategiekonforme Liegenschaften veräussert und mit vier Zukäufen die Portfoliostruktur und Allokation optimiert werden. Mit diesen Akquisitionen konnte Swiss Prime Site das Entwicklungspotenzial stärken, die Projektpipeline mittelfristig ergänzen und die Nutzungsallokation des Immobilienportfolios nachhaltig diversifizieren.

Wüest & Partner AG
Zürich, 23.01.2015

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

BEWERTUNGSANNAHMEN PER 31.12.2014

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 auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («highest and best use»). 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. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

Der Bewertungs- beziehungsweise Berechnungszeitraum (DCF-Methode) erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten zehn 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 fünf Jahre an das Marktniveau angepasst werden. Die Zahlungen werden nach Ablauf der Mietverträge generell monatlich vorschüssig angenommen.

Auf Seiten der Betriebskosten (Eigentümerlasten) wird im Allgemeinen davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit Neben- und Betriebskosten, soweit gesetzlich zulässig, ausgelagert werden. Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) werden anhand von Benchmarks und Modellrechnungen ermittelt. Es wird aufgrund einer groben Zustandseinschätzung der einzelnen Bauteile auf deren Restlebensdauer geschlossen, die periodische Erneuerung modelliert und daraus werden die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels von der Wüest & Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fließen in den ersten zehn 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, der sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeiner Immobilienrisikos plus liegenschaftsspezifischer Zuschläge zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften inklusive Kauf Bestand) beträgt in der aktuellen Bewertung 3.88%. Dies entspricht bei

einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 4.92%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 2.9%, der höchste bei 5.4%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.01.2015 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/der Liegenschaftsverwaltungen.

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 als Projektmarktwerte – unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen – der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt entsprechenden Risikozuschlags bewertet (IAS 40/IFRS 13).

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Herstellkosten bewertet, das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen Wert gemäss IAS 2. Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Fair Values werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken als Renditezuschlag auf den Diskontierungssatz ausgewiesen. Die Angaben bezüglich projektierter Bauungen, Zeitplan, Erstellungskosten und zukünftiger Vermietung werden von der Auftraggeberin übernommen, soweit diese konkret vorliegen (Bevolligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen.

DISCLAIMER

Die von der Wüest & Partner AG vorgenommenen Bewertungen stellen eine ökonomische Beurteilung auf der Basis der verfügbaren, mehrheitlich durch die Auftraggeberin zur Verfügung gestellten Informationen dar. Es wurden durch die Wüest & Partner AG keine rechtlichen, bautechnischen oder weiteren spezifischen Abklärungen vorgenommen oder in Auftrag gegeben. Die Richtigkeit der erhaltenen Informationen und Dokumente wird von der 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, 23.01.2015

KONZERN- RECHNUNG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE	18
KONZERNERFOLGSRECHNUNG	20
KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG	21
KONZERNBILANZ	22
KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG	23
KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS	24
ANHANG DER KONZERNRECHNUNG	25

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERAL- VERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 20–96) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), dem Artikel 17 der Richtlinie betr. 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. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. 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.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2015

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4/5	420 121	443 113
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	4/5	98 648	100 084
Ertrag aus Retail und Gastro	4/5	156 190	151 855
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	3/4/5	85 675	153 259
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	4 018	4 361
Betriebsertrag		764 652	852 672
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/6/22	186 705	113 234
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	21	8 590	12 912
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/7	15 290	2 062
Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen, netto	3/4	–	810
Immobilienaufwand	4/8	–81 485	–96 324
Warenaufwand	4/9	–80 956	–87 881
Personalaufwand	4/10	–199 705	–247 963
Sonstiger Betriebsaufwand	4/11	–47 213	–51 629
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	23/24/25	–26 643	–35 092
Betriebsaufwand		–436 002	–518 889
Betriebsgewinn (EBIT)		539 235	462 801
Finanzaufwand	12	–109 381	–99 968
Finanzertrag	12	10 620	2 782
Gewinn vor Ertragssteuern		440 474	365 615
Ertragssteueraufwand	13	–96 605	–78 957
Gewinn		343 869	286 658
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		343 869	285 763
Gewinn, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		–	895
Gewinn pro Aktie, in CHF	30	5.70	4.72
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	30	5.34	4.40

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Gewinn		343 869	286 658
Neubewertung Betriebsliegenschaften	23	20 569	38 972
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	13	– 4 731	– 8 966
Neubewertung aus Personalvorsorge	10	24 054	– 36 828
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	13	– 5 604	8 404
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		34 288	1 582
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		34 288	1 582
Gesamtergebnis		378 157	288 240
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		378 157	287 345
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen		–	895

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1000	Anhang	31.12.2013	31.12.2014
Aktiven			
Flüssige Mittel	14	203 662	257 196
Wertschriften		390	477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15	120 406	126 097
Übrige kurzfristige Forderungen	16	10 253	10 068
Laufende Ertragssteuerguthaben	13	420 662	10 707
Vorräte	17	26 376	25 532
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	18	27 785	45 747
Aktive Rechnungsabgrenzungen		32 864	35 715
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	19/22	37 809	254 418
Total Umlaufvermögen		880 207	765 957
Übrige langfristige Forderungen		2 125	425
Vorsorgeguthaben	10	20 348	8 067
Langfristige Finanzanlagen	20	1 541	1 261
Anteile an assoziierten Unternehmen		29 043	37 599
Renditeliegenschaften und Bauland	22	8 051 252	8 424 867
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	22/31	478 250	228 470
Betriebsliegenschaften	23	732 032	778 656
Betriebsliegenschaften im Bau	23/31	12 360	52 890
Mobiles Sachanlagevermögen	24	53 876	51 476
Goodwill	3/25	167 775	166 311
Immaterielles Anlagevermögen	25	82 636	78 092
Latente Steuerguthaben	13/28	732	8 002
Total Anlagevermögen		9 631 970	9 836 116
Total Aktiven	4	10 512 177	10 602 073
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26	15 532	16 151
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	27	1 089 639	714 300
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	26	138 444	138 772
Anzahlungen		93 461	104 766
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen		31 687	17 809
Passive Rechnungsabgrenzungen	26	111 648	101 900
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 480 411	1 093 698
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	27	3 965 865	4 251 522
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	27	11 173	9 484
Latente Steuerverpflichtungen	13/28	891 872	963 412
Vorsorgeverbindlichkeiten	10	55 511	82 156
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 924 421	5 306 574
Total Verbindlichkeiten	4	6 404 832	6 400 272
Aktienkapital	29	925 697	930 555
Kapitalreserven	29	980 466	781 123
Neubewertungsreserven	29	42 786	72 792
Gewinnreserven	29	2 158 396	2 415 735
Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG		4 107 345	4 200 205
Nicht beherrschende Anteile		–	1 596
Total Eigenkapital		4 107 345	4 201 801
Total Passiven		10 512 177	10 602 073

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Gewinn		343 869	286 658
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	23/24/25	26 643	35 092
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/7/19	– 15 290	– 2 062
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung, netto	3/4	–	– 810
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen		– 8 590	– 12 912
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/6	– 186 705	– 113 234
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		– 337	1 828
Finanzaufwand	12	109 381	99 968
Finanzertrag	12	– 10 620	– 2 782
Ertragssteueraufwand	13	96 605	78 957
Abnahme/Zunahme Vorräte		– 771	844
Zunahme zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften	18	– 12 041	– 17 346
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		11 737	– 13 203
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge	10	2 118	1 493
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen		1 700	1 700
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten		12 574	6 069
Geleistete Zinszahlungen	12	– 118 441	– 107 220
Erhaltene Zinszahlungen	12	1 222	1 036
Ertragssteuerzahlungen	13	– 444 254	379 460
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		– 191 200	623 536
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	22	– 66 604	– 177 343
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	22	– 180 582	– 116 188
Investitionen in Betriebsliegenschaften	23	– 1 998	– 2 230
Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau	23	– 4 427	– 43 246
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	19/22	182 173	65 433
Akquisition von Beteiligungen, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	– 267 912	411
Devestition von Beteiligungen, abzüglich abgegebener flüssiger Mittel	3	–	4 136
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	25	– 1 670	– 3 909
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	24	– 12 367	– 10 835
Devestitionen von Wertschriften		67	5
Rückzahlungen langfristiger Finanzanlagen	20	255	–
Erhaltene Dividenden		2 140	2 380
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		– 350 925	– 281 386
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	27	9 339 548	6 263 300
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	27	– 8 719 734	– 6 929 043
Rückzahlung Anleihe 4.625%, 2005–2013	27	– 200 000	–
Emissionen Anleihen	27	345 000	600 000
Kosten der Anleihen		– 1 436	– 4 336
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	29	– 217 775	– 217 801
Erwerb eigener Aktien	29	– 1 717	– 736
Verkauf eigener Aktien	29	139	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		544 025	– 288 616
Zunahme flüssiger Mittel		1 900	53 534
Flüssige Mittel am Anfang der Periode		201 762	203 662
Flüssige Mittel am Ende der Periode		203 662	257 196

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Anhang	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigenkapital der Aktionäre der Swiss Prime Site AG	Nicht beherrschende Anteile	Total Eigen- kapital
Bestand per 01.01.2013		918 178	1 172 692	26 948	1 796 077	3 913 895	–	3 913 895
Gewinn	29/30	–	–	–	343 869	343 869	–	343 869
Neubewertung Betriebsliegenschaften	23	–	–	20 569	–	20 569	–	20 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	28	–	–	–4 731	–	–4 731	–	–4 731
Neubewertung aus Personalvorsorge	10	–	–	–	24 054	24 054	–	24 054
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	28	–	–	–	–5 604	–5 604	–	–5 604
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	15 838	18 450	34 288	–	34 288
Gesamtergebnis		–	–	15 838	362 319	378 157	–	378 157
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 24.04.2013	29	–	–217 794	–	–	–217 794	–	–217 794
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 491 470 Namenaktien	29	7 519	26 557	–	–	34 076	–	34 076
Aktienbasierte Vergütungen	29/33	–	589	–	–	589	–	589
Erwerb eigener Aktien	29	–	–1 717	–	–	–1 717	–	–1 717
Verkauf eigener Aktien	29	–	139	–	–	139	–	139
Bestand per 31.12.2013		925 697	980 466	42 786	2 158 396	4 107 345	–	4 107 345
Gewinn	29/30	–	–	–	285 763	285 763	895	286 658
Neubewertung Betriebsliegenschaften	23	–	–	38 972	–	38 972	–	38 972
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	28	–	–	–8 966	–	–8 966	–	–8 966
Neubewertung aus Personalvorsorge	10	–	–	–	–36 828	–36 828	–	–36 828
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	28	–	–	–	8 404	8 404	–	8 404
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		–	–	30 006	–28 424	1 582	–	1 582
Gesamtergebnis		–	–	30 006	257 339	287 345	895	288 240
Erhöhung zu einer Mehrheitsbeteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen	3	–	–	–	–	–	701	701
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 25.04.2014	29	–	–217 801	–	–	–217 801	–	–217 801
Wandlung von 4 507 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe in 317 521 Namenaktien	29	4 858	17 298	–	–	22 156	–	22 156
Aktienbasierte Vergütungen	29/33	–	1 896	–	–	1 896	–	1 896
Erwerb eigener Aktien	29	–	–736	–	–	–736	–	–736
Bestand per 31.12.2014		930 555	781 123	72 792	2 415 735	4 200 205	1 596	4 201 801

Der Anhang ist integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 ZWECK

Der Zweck der Swiss Prime Site AG, Olten (im Weiteren als «Holding» beziehungsweise «Gesellschaft» bezeichnet), besteht ausschliesslich im Erwerb, Halten, Verwalten und Veräussern von Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Die Geschäftstätigkeiten werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Swiss Prime Site («Konzern») hat ihre Organisationsstruktur per 01.01.2013 dem starken Wachstum des Konzerns und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilieninvestitionen angepasst. Wesentliche bis 31.12.2012 auf Basis eines Managementvertrags durch Dritte erbrachte Leistungen wurden in den Konzern integriert, und die Geschäftsleitung und ausgewiesene Immobilienspezialisten wurden direkt angestellt.

1.2 GESCHÄFTSSTRATEGIE

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

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

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

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

Mit der Jelmoli-Gruppe übernahm Swiss Prime Site 2009 neben den Immobilien auch den Bereich Retail 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 der Konzern primär auf Geschäftsliegenschaften mit guten Entwicklungsaussichten an den grösseren Wirtschaftsstandorten der Schweiz. Die wesentlichen Kriterien bei der Auswahl von Investitionen in Gewerbeliegenschaften sind Qualität des Standorts, wirtschaftliche Entwicklungsaussichten, Erschliessung durch Verkehrswege und öffentliche Verkehrsmittel, architektonisches Konzept und Ausbaustandard, Vermietungsstand beziehungsweise Vermietungsmöglichkeit, Solvenz und Zusammensetzung der Mieter, Nutzungsflexibilität der Gebäude, zu erwirtschaftende Rendite sowie vorhandenes Potenzial für Wert- und Ertragssteigerung.

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

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

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 GRUNDSÄTZE ZUR KONZERNRECHNUNG

Die Konzernrechnung wurde in Übereinstimmung mit 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 Anhängen 2.8 bis 2.39 erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften und Betriebsliegenschaften 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.

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

2.2 ÄNDERUNGEN DER IFRS-RECHNUNGSLEGUNGSGRUNDSÄTZE

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2014 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/Interpretation Titel	
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
IAS 39 rev.	Novation von Derivaten und Weiterführung des Hedge Accounting
IFRS 10 rev., IFRS 12 rev. und IAS 27 rev.	Investmentgesellschaften
IFRIC 21	Abgaben

Diese Änderungen hatten keinen wesentlichen Einfluss auf die vorliegende Konzernrechnung.

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

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 19 rev.	Leistungsorientierte Vorsorgepläne: Arbeitnehmerbeiträge	1	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2010 bis 2012 Zyklus	1	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2011 bis 2013 Zyklus	1	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
IAS 1	Offenlegungsinitiative	2	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IAS 16/IAS 38 rev.	Klarstellung akzeptierter Abschreibungs- methoden	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IAS 16/IAS 41 rev.	Fruchtragende Pflanzen	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 10, IFRS 12 und IAS 28	Investmentgesellschaften: Anwendung der Konsolidierungsmassnahme	2	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 11 rev.	Bilanzierung von Akquisitionen von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 14	Regulatorische Abgrenzungsposten	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2012 bis 2014 Zyklus	1	01.01.2016	Geschäftsjahr 2016
IFRS 15	Umsätze aus Verträgen mit Kunden	2	01.01.2017	Geschäftsjahr 2017
IFRS 9	Finanzinstrumente	2	01.01.2018	Geschäftsjahr 2018

¹ Es werden keine oder keine nennenswerten Auswirkungen auf die Konzernrechnung erwartet

² Die Auswirkungen auf die Konzernrechnung sind noch nicht mit ausreichender Sicherheit bestimmbar

2.3 SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

Die Erstellung von Halbjahres- und Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und 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 Konzernleitung über die aktuellen Ereignisse und möglichen zukünftigen Massnahmen von Swiss Prime Site ermittelt wurden, können die tatsächlich erzielten Ergebnisse von diesen Schätzwerten abweichen.

Fair-Value-Bewertungen

Eine Anzahl von Rechnungslegungsgrundsätzen und Offenlegungen von Swiss Prime Site verlangt für einige Aktiven und Verbindlichkeiten die Bewertung zum Fair Value. Der Fair Value ist der Preis, der in einer ordentlichen Geschäftstransaktion zwischen Marktteilnehmern am Bewertungsstichtag für den Verkauf eines Vermögenswerts eingenommen beziehungsweise für die Übertragung einer Verbindlichkeit bezahlt würde.

Bei der Bewertung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwendet Swiss Prime Site so weit wie möglich am Markt beobachtbare Daten. Basierend auf den in den Bewertungstechniken verwendeten Inputfaktoren werden die Fair Values in unterschiedliche Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet:

Fair-Value-Hierarchien

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 Marktdaten basieren.

Wenn die zur Bestimmung des Fair Values eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair-Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die

Bewertung zum Fair Value in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair-Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Der Konzern hält Renditeliegenschaften, Bauland, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsareale und zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften mit einem Bilanzwert von CHF 8907.755 Mio. [CHF 8567.311 Mio.], Betriebsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 778.656 Mio. [CHF 732.032 Mio.] und Betriebsliegenschaften im Bau von CHF 52.890 Mio. [CHF 12.360 Mio.]. Die Liegenschaften sind nach den Grundsätzen von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» zum Fair Value bewertet. Die Bewertungen basieren auf Schätzungen und Annahmen, die in Anhang 22 «Renditeliegenschaften» beschrieben sind.

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 Anhang 25 «Goodwill und 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 ausgedient und separat berücksichtigt.

Bei Aufwertungen, die über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, kommen zwei verschiedene Besteuerungssysteme zur Anwendung. Für Kantone, die 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 berücksichtigt 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, die wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können.

Die aus diesen Annahmen und Schätzungen resultierenden latenten Steuerverbindlichkeiten finden sich in Anhang 28 «Latente Steuerverpflichtungen».

2.4 KONSOLIDIERUNGSKREIS UND -METHODEN

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 15 [15] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Tochtergesellschaften ist in Anhang 34 «Tochtergesellschaften und assoziierte Unternehmen» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften per 31.12.2014, die nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften und allfällige Zwischengewinne wurden eliminiert.

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

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

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

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 Konzernleitung. Seit der Übernahme der Tertianum-Gruppe ist die Geschäftstätigkeit in drei berichtspflichtige Segmente unterteilt: Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung, Entwicklung von Liegenschaften sowie Immobiliendienstleistungen), Retail und Gastro (Verkaufsaktivitäten im Detailhandel sowie Restaurantbetrieb) sowie Leben und Wohnen im Alter (Bereitstellung von Alterswohnungen und Pflegedienstleistungen). Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, die für die Segmente Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter 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 VERGLEICHSAHLEN 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 Restlaufzeit von maximal drei Monaten. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.

2.9 WERTSCHRIFTEN

Wertschriften (unter IFRS als erfolgswirksam zu Handelszwecken gehalten qualifiziert) beinhalten kurzfristig gehaltene marktfähige Aktien, die zum Fair Value bewertet sind, sowie Terminguthaben mit einer Restlaufzeit von über drei Monaten, die zum Nominalwert bilanziert 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, die in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen, bilanziert. Die Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen der Segmente Immobilien sowie Leben und Wohnen im Alter 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. Die Bildung/Auflösung erfolgt im sonstigen Betriebsaufwand.

2.12 VORRÄTE

Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert, höchstens jedoch zum netto realisierbaren 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 (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert gemäss IAS 2 «Vorräte» bilanziert. Die Umsatzrealisierung wird im Betriebsertrag als «Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften» bei Eigentumsübertragung gebucht (Übertrag von Nutzen und Schaden). Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand der verkauften Entwicklungsliegenschaften im Betriebsaufwand ausgewiesen.

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. Damit ein Verkauf als hoch

wahrscheinlich eingestuft werden kann, ist die Erfüllung verschiedener Kriterien notwendig. Dazu gehört, dass das zuständige Management einen Plan für den Verkauf des Vermögenswerts (oder der Veräußerungsgruppe) beschlossen hat und mit der Suche nach einem Käufer und der Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde. Des Weiteren muss der Vermögenswert (oder die Veräußerungsgruppe) aktiv zum Erwerb für einen Preis angeboten werden, der in einem angemessenen Verhältnis zum aktuellen Fair Value steht. Ausserdem muss die Veräußerung erwartungsgemäss innerhalb von einem Jahr stattfinden. 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 «Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche» und werden deshalb zum Fair Value gemäss IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» 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 Values. 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 gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» klassiert. Die Bilanzierung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Danach erfolgt die Bewertung zum Fair Value in Übereinstimmung mit IFRS 13 «Fair Value-Bewertung».

Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen werden aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass Swiss Prime Site daraus künftiger wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird.

Die Veränderung des Fair Values wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weitere Erläuterungen zur Berechnung der Fair Value vergleiche Anhang 22 «Renditeliegenschaften».

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 gemäss IFRS 13 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 Values wird erfolgswirksam erfasst.

Ist eine zuverlässige Bewertung des Fair Values von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen nicht möglich, werden diese zu Anschaffungskosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderung bilanziert.

Direkt zurechenbare Fremdkapitalkosten für Liegenschaften im Bau werden als Bauzinsen aktiviert.

Sofern alle folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind, werden bestehende Renditeliegenschaften per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert:

- > vollständige Entleerung der ganzen Liegenschaft (vollständiger Wegfall der Nutzbarkeit der Liegenschaft)
- > geplante Investitionen von mehr als 30% des Fair Values
- > Dauer der Sanierung länger als zwölf Monate

Nach Abschluss der Entwicklung oder der Totalumbauten werden diese Liegenschaften entweder als Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil oder als gemischte Liegenschaften bilanziert.

Bestehende Renditeliegenschaften verbleiben während des Umbaus oder einer Sanierung in den Renditeliegenschaften, sofern die genannten Kriterien nicht erfüllt sind.

2.19 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau werden zum Fair Value gemäss IFRS 13 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. Analog ist die Behandlung von Liegenschaften im Bau mit zukünftiger Nutzung als Betriebsliegenschaften. 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 fünf und für Kundenbeziehungen fünf und zehn Jahre (linear). 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
Mobilien und Mieterausbauten	8
Computer und Software	5
Kundenstamm	5–10
Goodwill und Marken	unbegrenzt

2.23 WERTMINDERUNGEN VON SACHANLAGEN UND IMMATERIELLEM ANLAGEVERMÖGEN INKLUSIVE GOODWILL

Die Werthaltigkeit von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen 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 Marken 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 in der Regel 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 und Immobilien, für die 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. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert.

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, Grundstücksgewinnsteuern 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 Steuergutschriften und Steuereffekte aus Verlustvorträgen 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 zwölf Monaten. Die Finanzverbindlichkeiten können grundpfandgesicherte Kredite, Fremdkapitalkomponenten von Wandelanleihen, Anleihen und andere Finanzschulden beinhalten. Sämtliche Kredite wurden Swiss Prime Site in CHF gewährt. Maximal ist eine Fremdfinanzierungsquote von 65% des Fair Values des gesamten Immobilienbestands zulässig. Die Finanzverbindlichkeiten werden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

2.27 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 «Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung» angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum Fair Value bewertet und bei einem positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den übrigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristige sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Anhang 37 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.28 ERHALTENE ANZAHLUNGEN

Erhaltene Anzahlungen umfassen vorwiegend Zahlungen von Mietern für Mietzinsforderungen, Akontozahlungen für die aufgelaufenen Nebenkosten sowie Anzahlungen für Liegenschaftsverkäufe, solange der Nutzen und der Schaden noch nicht übertragen wurden. Die Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert.

2.29 RÜCKSTELLUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

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 Konzernleitung 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, die 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, die 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, die je nach Ausgestaltung separat vom Basisvertrag zu bilanzieren sind.

2.31 EIGENKAPITAL

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, Neubewertungsreserven, Gewinnreserven und nicht beherrschende Anteile. 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. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge und die darauf anfallenden latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. Dividendenzahlungen werden 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.

2.34 PERSONALVORSORGE

Sämtliche Vorsorgepläne von Swiss Prime Site werden gemäss IAS 19 «Leistungen an Arbeitnehmer» als leistungsorientierte Vorsorgepläne behandelt.

Der in der Bilanz ausgewiesene Betrag entspricht der Differenz zwischen dem Fair Value des Planvermögens und dem Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten. Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten aus leistungsorientierten Vorsorgeplänen wird von externen Experten nach der «projected unit credit method» ermittelt. Die versicherungsmathematischen Gutachten werden für die einzelnen Vorsorgepläne separat erstellt. Versicherungsmathematisch berechnete Überdeckungen werden nur in jenem Umfang als Nettovorsorgeguthaben aktiviert, in welchem dem Konzern ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen in Form von reduzierten Beiträgen im Sinne von IFRIC 14 «IAS 19 – Die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswerts, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung» entsteht.

Alle Änderungen des Barwerts der Vorsorgeverbindlichkeiten und des Fair Values des Planvermögens werden im Zeitpunkt des Entstehens erfasst.

Die Vorsorgekosten setzen sich aus drei Komponenten zusammen:

- > Dienstzeitaufwand, der in der Erfolgsrechnung (Personalaufwand) erfasst wird
- > Nettozinsaufwand, der in der Erfolgsrechnung (Personalaufwand) erfasst wird
- > Neubewertungserfolg, der im sonstigen Ergebnis erfasst wird

Der Dienstzeitaufwand umfasst den laufenden Dienstzeitaufwand, den nachzuerrechnenden Dienstzeitaufwand und Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen werden nachzuerrechnendem Dienstzeitaufwand gleichgestellt.

Der Nettozinsaufwand entspricht dem Betrag, der sich ergibt, wenn man den Diskontierungssatz mit der Nettovorsorgeverpflichtung (beziehungsweise dem Nettovermögenswert) zu Beginn des Geschäftsjahrs multipliziert, unter Berücksichtigung der sich im Geschäftsjahr durch Beiträge und Rentenzahlungen ergebenden Änderungen.

Neubewertungserfolge umfassen:

- > versicherungsmathematische Gewinne und Verluste aus der Entwicklung des Barwerts der Vorsorgeverbindlichkeiten, die sich aufgrund von Annahmeänderungen und Erfahrungsabweichungen ergeben
- > den Vermögensertrag abzüglich der Beträge, die im Nettozinsaufwand enthalten sind
- > Veränderungen der nicht erfassten Vermögenswerte abzüglich der Effekte, welche im Nettozinsaufwand enthalten sind

Neubewertungserfolge werden im sonstigen Ergebnis erfasst und können nicht in die Erfolgsrechnung umgliedert werden.

2.35 BETEILIGUNGSPLÄNE UND AKTIENBASIERTE VERGÜTUNGEN

Die Verwaltungsrats honorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Konzernleitungsmitglieder und Kadermitarbeitenden werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Für die übrigen Mitglieder der Konzernleitung ist ein Bezug in Aktien bis zu 25% der variablen Vergütung fakultativ. Der Fair Value der Aktien zum Gewährungszeitpunkt wird nach den Grundsätzen von IFRS 2 «Anteilsbasierte Vergütung» im Personalaufwand verbucht mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Erdienungszeitraum. Die Ansprüche werden mittels eigener Aktien abgegolten.

2.36 BETRIEBSERTRAG UND ERTRAGSREALISATION

Der Betriebsertrag beinhaltet alle Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen, den Ertrag aus Retail und Gastro, den Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht. Die Erträge werden bei Fälligkeit respektive bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht.

Gewinne aus Liegenschafts- und Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten nach dem Betriebsertrag 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 in den Dienstleistungsbetrieben nach Massgabe des Leistungsfortschritts. Beim Liegenschaftsverkauf wird dieser Termin (in der Regel Eigentumsübertragung) im Verkaufsvertrag festgelegt.

2.37 ZINSEN

Zinsen auf Kreditaufnahmen sowie Baurechtszinsen für qualifizierende Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau und Entwicklungsareale sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften werden den Anschaffungskosten zugerechnet. Mit dieser Methode wird der Finanz- respektive der Immobilienaufwand entlastet, gleichzeitig jedoch der Neubewertungserfolg entsprechend reduziert.

Sonstige Fremdkapitalzinsen werden erfolgswirksam auf Basis der Effektivzinsmethode erfasst. 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 Konzernleitung, die Tochtergesellschaften, die Vorsorgestiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

Unter Anhang 33 «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, das 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 AKQUISITIONEN/DEVESTITIONEN

3.1 ENSEMBLE ARTISANAL ET COMMERCIAL DE RIANTBOSSON S.A.

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

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

in CHF 1000	15.01.2014
Flüssige Mittel	653
Anlagevermögen	5 174
Total Aktiven	5 827
Fremdkapital	4 924
Eigenkapital	903
Total Passiven	5 827

3.2 PERMED AG

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

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

in CHF 1000	17.03.2014
Flüssige Mittel	2 085
Übriges Umlaufvermögen	4 880
Anlagevermögen	3 190
Total Aktiven	10 155
Fremdkapital	4 733
Eigenkapital	5 422
Total Passiven	10 155

3.3 TERTIANUM AG

Im Vorjahr wurden 100% der Aktien der Tertianum AG, Zürich, von der Zürcher Kantonalbank, Helvetia, Swiss Re und der Familie Marazzi für CHF 287.808 Mio. in bar gekauft. Die Tertianum AG ist in der Schweiz die führende Gruppe im Bereich Leben und Wohnen im Alter. Mit der Akquisition der erstklassig gelegenen Tertianum-Immobilien im Wert von CHF 436.352 Mio. ergänzte Swiss Prime Site ihr Portfolio um ein Segment mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial.

Die Fair Values der identifizierbaren Aktiven und Verbindlichkeiten der Tertianum-Gruppe per Akquisitionsdatum 12.07.2013 präsentierten sich wie folgt:

in CHF 1 000	Werte per 12.07.2013
Aktiven	
Flüssige Mittel	19 896
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	21 927
Übrige kurzfristige Forderungen	4 258
Vorräte	1 413
Aktive Rechnungsabgrenzungen	4 174
Total Umlaufvermögen	51 668
Renditeliegenschaften und Bauland	6 000
Betriebsliegenschaften im Bau	7 902
Betriebsliegenschaften	422 450
Mobiles Sachanlagevermögen	8 749
Immaterielles Anlagevermögen	29 835
Total Anlagevermögen	474 936
Total Aktiven	526 604
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6 204
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	2 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	1 570
Anzahlungen	4 915
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	2 353
Passive Rechnungsabgrenzungen	25 038
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	42 080
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	199 641
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	515
Latente Steuerverpflichtungen	14 490
Nettovorsorgeverbindlichkeiten	26 546
Total langfristige Verbindlichkeiten	241 192
Total Verbindlichkeiten	283 272
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value	243 332
Barzahlung Kaufpreis	287 808
Goodwill	44 476

Die erworbenen Forderungen teilten sich wie folgt auf:

in CHF 1 000	Vertragliche Brutto- forderungen	Nicht einbringbare Beträge	Fair Values
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	22 822	- 895	21 927
Übrige kurzfristige Forderungen	4 258	-	4 258
Total Forderungen	27 080	- 895	26 185

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftigen erwarteten Erträgen. Aufgrund des Verkaufs der Permed AG, Zürich, reduzierte sich der Goodwill des Segments Leben und Wohnen im Alter um CHF 1.464 Mio. Der Goodwill ist steuerlich nicht abzugsfähig.

Vom Akquisitionszeitpunkt 12.07.2013 bis 31.12.2013 hat die Tertianum-Gruppe einen Konzernbeitrag in Form eines Betriebsertrags von CHF 111.615 Mio. und eines Gewinns von CHF 4.673 Mio. generiert. Für das ganze Berichtsjahr 2013 betragen der Betriebsertrag der Tertianum-Gruppe CHF 221.921 Mio. und der Gewinn CHF 11.020 Mio. Hätte die Akquisition per 01.01.2013 stattgefunden, wären im Geschäftsjahr 2013 der konsolidierte Betriebsertrag CHF 874.958 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 350.216 Mio. gewesen.

Die Transaktionskosten waren CHF 2.694 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Revisions- und Beratungsaufwand unter sonstigem Betriebsaufwand erfasst (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen). Die Transaktionskosten waren am Bilanzstichtag bereits beglichen. Der Nettogeldabfluss betrug CHF 267.912 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen).

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Swiss Prime Site ist ein Konzern, der in erster Linie das Immobiliengeschäft betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Anlageliegenschaften sowie Erbringen von Immobiliendienstleistungen. Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie, seit der Akquisition der Tertianum-Gruppe per 12.07.2013, Leben und Wohnen im Alter. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden.

Segementerfolgsrechnung 01.01.–31.12.2014

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter ¹	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2014 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	431 324	18 609	47 103	497 036	-53 923	443 113
davon von Dritten	377 401	18 609	47 103	443 113	-	443 113
davon von anderen Segmenten	53 923	-	-	53 923	-53 923	-
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	100 518	-	-	100 518	-434	100 084
Ertrag aus Retail und Gastro ²	-	152 091	-	152 091	-236	151 855
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	-	-	153 598	153 598	-339	153 259
Übriger betrieblicher Ertrag	2 149	1 584	1 194	4 927	-566	4 361
Betriebsertrag	533 991	172 284	201 895	908 170	-55 498	852 672
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	137 085	-	-	137 085	-23 851	113 234
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 912	-	-	12 912	-	12 912
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	2 062	-	-	2 062	-	2 062
Verkaufserfolg Beteiligungen, netto	-	-	810	810	-	810
Immobilienaufwand	-59 203	-34 727	-57 487	-151 417	55 093	-96 324
Warenaufwand	-	-71 878	-16 003	-87 881	-	-87 881
Personalaufwand	-98 963	-44 173	-104 873	-248 009	46	-247 963
Sonstiger Betriebsaufwand	-29 400	-10 270	-12 317	-51 987	358	-51 629
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	-6 627	-10 319	-3 026	-19 972	-15 120	-35 092
Betriebsaufwand	-194 193	-171 367	-193 706	-559 266	40 377	-518 889
Betriebsgewinn (EBIT)	491 857	917	8 999	501 773	-38 972	462 801
Finanzaufwand						-99 968
Finanzertrag						2 782
Gewinn vor Ertragssteuern						365 615

¹ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

² Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy, per 30.11.2013

Segementerfolgsrechnung 01.01. – 31.12.2013

in CHF 1000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter ¹	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2013 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	424 214	18 010	25 437	467 661	– 47 540	420 121
davon von Dritten	376 674	18 010	25 437	420 121	–	420 121
davon von anderen Segmenten	47 540	–	–	47 540	– 47 540	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	98 708	–	–	98 708	– 60	98 648
Ertrag aus Retail und Gastro	–	156 438	–	156 438	– 248	156 190
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	–	–	85 676	85 676	– 1	85 675
Übriger betrieblicher Ertrag	2 423	1 440	502	4 365	– 347	4 018
Betriebsertrag	525 345	175 888	111 615	812 848	– 48 196	764 652
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	198 121	–	–	198 121	– 11 416	186 705
Erfolg aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 590	–	–	8 590	–	8 590
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	15 290	–	–	15 290	–	15 290
Immobilienaufwand	– 59 356	– 40 352	– 29 293	– 129 001	47 516	– 81 485
Warenaufwand	–	– 73 003	– 7 953	– 80 956	–	– 80 956
Personalaufwand	– 91 255	– 48 255	– 60 253	– 199 763	58	– 199 705
Sonstiger Betriebsaufwand	– 29 730	– 11 040	– 7 065	– 47 835	622	– 47 213
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	– 5 683	– 9 774	– 2 033	– 17 490	– 9 153	– 26 643
Betriebsaufwand	– 186 024	– 182 424	– 106 597	– 475 045	39 043	– 436 002
Betriebsgewinn (EBIT)	561 322	– 6 536	5 018	559 804	– 20 569	539 235
Finanzaufwand						– 109 381
Finanzertrag						10 620
Gewinn vor Ertragssteuern						440 474

¹ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013

In der Spalte Eliminationen werden die zwischen den Segmenten erfolgten Umsätze eliminiert. Zudem beinhalten sie die planmässigen Abschreibungen und Wertminderungen auf den Betriebsliegenschaften sowie die Elimination der im Segment Immobilien erfolgswirksam dargestellten Neubewertungen auf den selbstgenutzten Renditeobjekten, die in der Konzernrechnung als Betriebsliegenschaften bilanziert werden.

Die Tertianum-Gruppe ist ab ihrem Kauf am 12.07.2013 im Segment Leben und Wohnen im Alter enthalten.

Zusammensetzung des Betriebsertrags nach Produkten und Dienstleistungen

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	420 121	443 113
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	98 648	100 084
Ertrag aus Detailhandel, Hotellerie und Gastro ¹	156 190	151 855
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ²	85 675	153 259
Übriger betrieblicher Ertrag	4 018	4 361
Total Betriebsertrag	764 652	852 672

¹ Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy, per 30.11.2013

² Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 132.803 Mio. [CHF 127.983 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 719.869 Mio. [CHF 636.669 Mio.].

Segmentbilanz per 31.12.2014

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2014 Total Konzern
Total Aktiven	10 417 750	120 538	89 848	10 628 136	- 26 063	10 602 073
Total Verbindlichkeiten	6 303 481	57 718	65 136	6 426 335	- 26 063	6 400 272
Investitionen ins Anlagevermögen	357 008	7 215	4 405	368 628	-	368 628

Segmentbilanz per 31.12.2013

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	31.12.2013 Total Konzern
Total Aktiven	10 325 438	140 286	98 712	10 564 436	- 52 259	10 512 177
Total Verbindlichkeiten	6 299 455	73 596	84 040	6 457 091	- 52 259	6 404 832
Investitionen ins Anlagevermögen	692 646	7 286	87 130	787 062	-	787 062

Die Anteile an assoziierten Unternehmen von CHF 37.599 Mio. [CHF 29.043 Mio.] sind in Total Aktiven des Segments Immobilien enthalten.

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBSERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	433 794	449 210
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	14 061	23 508
Leerstände	–27 734	–29 605
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	420 121	443 113
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	98 648	100 084
Ertrag aus Retail und Gastro, brutto	170 429	167 642
Rabatte	–14 239	–15 787
Ertrag aus Retail und Gastro¹	156 190	151 855
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter²	85 675	153 259
Übriger betrieblicher Ertrag	4 018	4 361
Total Betriebsertrag	764 652	852 672

¹ Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy, per 30.11.2013

² Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013, Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Liegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 443.113 Mio. [CHF 420.121 Mio.], wobei es sich bei CHF 23.449 Mio. [CHF 19.954 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten und Kurzparkingehinnahmen) handelte. Im Ertrag aus Vermietung waren die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2014 [01.01.2013] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 620 131 m² [1 525 493 m²] erwirtschaftet. Diese unterteilte sich in 1 602 723 m² [1 507 112 m²] Kommerzfläche und in 17 408 m² [18 381 m²] Wohnfläche.

Die Leerstände betragen CHF 29.605 Mio. [CHF 27.734 Mio.], was einer Leerstandsquote von 6.6% [6.4%] entsprach. Die Leerstände wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 117.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen wurde durch die Wincasa AG generiert. Sie erbringt ihre Dienstleistungen neben den Leistungen für konzerneigene Immobilien hauptsächlich für verschiedene institutionelle Anleger.

Das zweite Geschäftssegment ist Retail und Gastro, das Jelmoli – The House of Brands, die Clouds Gastro AG und im Vorjahr den Hotelbetrieb Ramada Encore beinhaltet. Der Ertrag aus Retail und Gastro betrug CHF 151.855 Mio. [CHF 156.190 Mio.]. Per Ende November 2013 wurde der operative Teil des Hotels Ramada Encore verkauft.

Seit der Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013 besteht ein drittes Segment Leben und Wohnen im Alter. Die Tertianum-Gruppe bietet Seniorenwohnungen und Pflegeleistungen an. Der Ertrag aus Dienstleistungen betrug CHF 153.259 Mio. [CHF 85.675 Mio.]. Der Mietanteil aus den Pensionspreisen der Bewohner der Tertianum-Residenzen wurde im Sollmietertrag aus Vermietung von Liegenschaften und im Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften ausgewiesen.

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 4.361 Mio. [CHF 4.018 Mio.] beinhaltet diverse Einnahmen aus den Bereichen Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter.

DETAILS ZUM ERTRAG AUS VERMIETUNG

Per 31.12.2014 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtszinsertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2013 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	31.12.2013 Anteil in %	31.12.2014 Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	31.12.2014 Anteil in %
Unter 1 Jahr ¹	44 693	10.6	56 070	12.5
Über 1 Jahr	43 097	10.2	44 040	9.8
Über 2 Jahre	35 395	8.4	38 774	8.7
Über 3 Jahre	36 891	8.8	51 533	11.5
Über 4 Jahre	53 071	12.6	41 356	9.2
Über 5 Jahre	26 063	6.2	36 140	8.1
Über 6 Jahre	27 397	6.5	34 521	7.7
Über 7 Jahre	30 785	7.3	13 662	3.1
Über 8 Jahre	13 514	3.2	10 937	2.4
Über 9 Jahre	13 750	3.2	13 078	2.9
Über 10 Jahre	96 913	23.0	108 185	24.1
Total	421 569	100.0	448 296	100.0

¹ Enthält alle unbefristeten Mietverhältnisse (Wohnungen, Parking, Gewerbeobjekte etc.)

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt und basierte auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31.12.2014 [31.12.2013].

GRÖSSTE EXTERNE MIETERGRUPPEN

Per Bilanzstichtag erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 21.9% [20.8%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

in %	31.12.2013	31.12.2014
Coop	7.2	6.7
Migros	5.1	4.9
Schweizerische Post	n.a.	4.1
Swisscom	3.9	3.7
Zürich-Versicherungs-Gesellschaft AG	n.a.	2.5
Inditex S.A.	2.4	n.a.
Dosenbach-Ochsner AG	2.2	n.a.

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

SWISS PRIME SITE ALS BAURECHTSGEBERIN

Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» 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 um operatives Leasing handelte.

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	7 bis 71 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	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 108	826
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	4 576	3 303
Zinszahlungen ab 5 Jahren	11 854	8 799
Total zukünftiger Baurechtszinsertrag	17 538	12 928

6 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Aufwertungen	289 679	211 457
Abwertungen	– 102 974	– 98 223
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	186 705	113 234

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandsliegenschaften) betrug 3.88% [4.01%]. Weitere Angaben zur Fair-Value-Bewertung sind in Anhang 22 «Renditeliegenschaften» sowie im Bericht des Bewertungsexperten enthalten.

7 VERKAUFSERFOLG LIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	13 066	846
Verkaufsverluste Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	– 414	– 982
Verkaufsverluste Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	–	– 596
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	3 407	3 104
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	– 769	– 310
Total Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	15 290	2 062

2014 wurden sieben [zehn] Liegenschaften verkauft.

8 IMMOBILIENAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Liegenschaftsaufwand	–48 544	–49 641
Fremdmieten	–18 819	–30 761
Aufwand für Dritteleistungen	–6 203	–6 444
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	–4 112	–4 657
Baurechtszinsen	–3 807	–4 821
Total Immobilienaufwand	–81 485	–96 324

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 19.931 Mio. [CHF 20.769 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 11.999 Mio. [CHF 12.816 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.661 Mio. [CHF 7.242 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 10.050 Mio. [CHF 7.717 Mio.] an.

Von den Dritteleistungen entfielen CHF 1.784 Mio. [CHF 1.897 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonore. Weitere CHF 0.840 Mio. [CHF 0.769 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch die Wüest & Partner AG und CHF 3.819 Mio. [CHF 3.537 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

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

Für Baurechtszinsen wurden CHF 4.821 Mio. [CHF 3.807 Mio.] ausgegeben.

SWISS PRIME SITE ALS BAURECHTSNEHMERIN

Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» 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 um operatives Leasing handelte.

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	188 m ² bis 31 074 m ²
Restliche Vertragsdauer	6 bis 79 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 50 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

NUTZUNGSRECHTE

Wie beim Baurecht handelt es sich beim Nutzungsrecht gemäss IAS 17 «Leasingverhältnisse» für alle laufenden Verträge um operatives Leasing. Die Informationen zu den zukünftigen Nutzungsrechts- und Baurechtszinszahlungen sind in Anhang 31 «Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten» in der Aufstellung der operativen Leasingvereinbarungen enthalten.

Eckdaten der Nutzungsrechte

Nutzungsrechtsflächen	80 m ² bis 202 m ²
Restliche Vertragsdauer	6 bis 28 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	5 bis 20 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre
Vorkaufsrechte	keine

9 WARENAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Warenaufwand aus Retail	-68 274	-68 468
Warenaufwand aus Gastro	-4 729	-3 409
Warenaufwand aus Leben und Wohnen im Alter	-7 953	-16 004
Total Warenaufwand	-80 956	-87 881

Der Warenaufwand wurde netto ausgewiesen (nach Abzug von Rabatten und Skonti) und beinhaltetete von Dritten bezogene Leistungen für die Segmente Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter.

10 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Löhne und Gehälter	-162 580	-204 367
Sozialaufwand	-14 079	-16 653
Personalvorsorge	-15 019	-18 550
Diverse Personalaufwände	-8 027	-8 393
Total Personalaufwand	-199 705	-247 963
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	3 105	3 097
Anzahl Vollzeitstellen per 31.12.	2 321	2 370

Swiss Prime Site beschäftigte am 31.12.2014 3097 [3 105] Mitarbeitende. Mit dem Verkauf der Permed AG verliessen 60 Mitarbeitende den Konzern.

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

INFORMATIONEN ZU DEN LEISTUNGSORIENTIERTEN VORSORGEPLÄNEN VON SWISS PRIME SITE

Swiss Prime Site führt die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser, vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen (Pensionskassen und Sammelstiftungen, die vorwiegend durch eine Lebensversicherungsgesellschaft errichtet wurden) durch. Das Vorsorgevermögen ist vom Vermögen der Arbeitgeberfirma, aber auch vom Vermögen der Versicherten vollständig getrennt. Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) und seine Ausführungsbestimmungen sowie das Freizügigkeitsgesetz schreiben Minimalleistungen im Bereich der obligatorischen und teilweise auch im Bereich der überobligatorischen Vorsorge vor. Der jeweilige Versicherungsplan der einzelnen Konzerngesellschaft ist im Vorsorgereglement der Pensionskassen beziehungsweise Sammelstiftungen und im Anschlussvertrag sowie im Vorsorgeplan des Anschlusses festgelegt. Swiss Prime Site verfügte per Bilanzstichtag über vier [vier] autonome Pensionskassenlösungen, zwei [drei] Vorsorgewerke in vollversicherten Sammelstiftungen und zwei [zwei] Vorsorgewerke in (teil-)autonomen Sammelstiftungen.

Der Stiftungsrat einer Vorsorgeeinrichtung ist das oberste Leitungsorgan und setzt sich paritätisch aus einer gleichen Anzahl von Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern zusammen. Er trifft Entscheidungen über den Inhalt des Vorsorgereglements (insbesondere die versicherten Leistungen), die Finanzierung der Vorsorge (zum Beispiel Arbeitgeber- und Arbeitnehmerbeiträge) und die Vermögensverwaltung (Anlage der Vorsorgegelder, Übertragung der Vermögensverwaltung an eine externe Stelle, Rückdeckung der reglementarischen Verpflichtungen bei einer Lebensversicherungsgesellschaft). Sofern sich eine Konzerngesellschaft einer Sammelstiftung angeschlossen hat, besteht neben dem Stiftungsrat der Sammelstiftung eine eigene Verwaltungskommission für das Vorsorgewerk der angeschlossenen Konzerngesellschaft, die sich ebenfalls paritätisch zusammensetzt und die angegebenen Entscheidungen für das Vorsorgewerk trifft. Eine Vorsorgeeinrichtung ist im Register für die berufliche Vorsorge eingetragen und untersteht je nach ihrem räumlichen Tätigkeitsbereich für Aufsichtszwecke einer kantonalen Aufsichtsbehörde oder direkt dem Bundesamt für Sozialversicherung.

Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersgutschriften zusätzlich Zinsen, angespart. Die Verzinsung der Altersguthaben betrug 1.50% bis 2.25% [0.00% bis 2.25%]. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem im Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.48% bis 6.80% [5.57% bis 6.85%]. Der Arbeitnehmer hat die Möglichkeit, die Altersleistungen teilweise oder ganz als Kapital zu beziehen. Neben den Altersleistungen umfassen die Vorsorgeleistungen auch Invaliden- und Hinterlassenenrenten, die sich in Prozenten des versicherten Jahresgehalts berechnen. Bei Austritt des Mitarbeitenden aus einer Konzerngesellschaft wird das Altersguthaben an die Vorsorgeeinrichtung des neuen Arbeitgebers oder an eine Freizügigkeitseinrichtung übertragen.

Zur Finanzierung der Leistungen werden Spar- und Risikobeiträge in Prozent des versicherten Lohns gemäss jeweiligem Reglement beziehungsweise jeweiliger Prämienrechnung der Sammelstiftung von Arbeitnehmern und Arbeitgeber erhoben. Dabei erfolgt die Finanzierung zu mindestens 50% durch den Arbeitgeber.

Nach Art der Organisationsform der Vorsorgeträger ergeben sich verschiedene Risiken für den Arbeitgeber aus der beruflichen Vorsorge:

Die autonomen Vorsorgeeinrichtungen haben Risiken aus dem Sparprozess sowie aus der Vermögensverwaltung und tragen die demografischen Risiken (Langlebigkeit, Tod, Invalidität) selbst. Die jeweilige Vorsorgeeinrichtung kann ihr Finanzierungssystem (Beiträge und zukünftige Leistungen) jederzeit ändern. Während der Dauer einer Unterdeckung nach BVG und sofern andere Massnahmen nicht zum Ziel führen, kann die Vorsorgeeinrichtung vom Arbeitgeber Sanierungsbeiträge erheben.

Die teilautonomen Vorsorgeeinrichtungen versichern die demografischen Risiken bei einer Lebensversicherungsgesellschaft, führen aber den Sparprozess und die Vermögensverwaltung selbst durch. Die jeweilige Vorsorgeeinrichtung kann ihr Finanzierungssystem (Beiträge und zukünftige Leistungen) jederzeit ändern. Während der Dauer einer Unterdeckung nach BVG und sofern andere Massnahmen nicht zum Ziel führen, kann die Vorsorgeeinrichtung vom Arbeitgeber Sanierungsbeiträge erheben.

Bezüglich der versicherten demografischen Risiken bestehen zusätzlich die Risiken, dass der Versicherungsschutz nur temporärer Natur ist (Kündigung durch die Lebensversicherungsgesellschaft) und dass die inhärenten Risiken des Plans über die Zeit in variablen Versicherungsprämien resultieren.

Die vollversicherten Vorsorgeeinrichtungen versichern sämtliche Anlage- und demografischen Risiken bei einer Lebensversicherungsgesellschaft. Der Deckungsgrad des Vorsorgeplans nach BVG beträgt dadurch jederzeit 100%. Allerdings bestehen auch Risiken, dass der Versicherungsschutz nur temporärer Natur ist (Kündigung durch die Lebensversicherungsgesellschaft) und dass die inhärenten Risiken des Plans über die Zeit in variablen Versicherungsprämien resultieren.

Weiter kann die jeweilige Sammelstiftung den Anschlussvertrag mit der betroffenen Konzerngesellschaft unter Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, sodass diese sich einer anderen Vorsorgeeinrichtung anschliessen muss. Je nach Bedingungen des Anschlussvertrags und des aktuellen Teilliquidationsreglements können hierbei eine Unterdeckung sowie Langlebighkeitsrisiken (laufende Renten) mit übertragen werden.

BERECHNUNGSANNAHMEN

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet (gewichtete Durchschnittswerte):

Annahmen

	Angaben in	31.12.2013	31.12.2014
Diskontierungsfaktor	%	2.3	1.2
Künftige Lohnentwicklungen	% p.a.	1.5	1.0
Künftige Rentenerhöhungen	% p.a.	–	–
Ausübung Kapitaloption bei Pensionierung	%	n.a.	20.0
Annahmen zur Langlebigkeit für aktive Versicherte mit Alter 45	Jahre	39.1	39.2
Annahmen zur Langlebigkeit für Rentner mit Alter 65	Jahre	21.3	21.4
Durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten	Jahre	13.7	14.5

ENTWICKLUNG DER VORSORGEVERBINDLICHKEITEN UND DES PLANVERMÖGENS

Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	465 901	568 703
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	9 287	13 046
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	15 427	17 538
Arbeitnehmerbeiträge	8 292	10 985
Ausbezahlte Leistungen	– 13 636	– 24 774
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	– 1 478	– 88
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	110 533	– 4 274
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	260	283
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+)	– 25 883	66 831
Total Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	568 703	648 250

¹ 2013 Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013 und Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy
2014 Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 342.983 Mio. [CHF 299.067 Mio.] und für die Rentner CHF 305.267 Mio. [CHF 269.636 Mio.].

Planvermögen

in CHF 1000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 01.01.	450 885	557 178
Zinsertrag auf Planvermögen	8 749	12 773
Arbeitgeberbeiträge	12 648	15 765
Arbeitnehmerbeiträge	8 292	10 985
Ausbezahlte Leistungen	–13 636	–24 774
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	84 270	–3 587
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	5 970	20 141
Total verfügbares Planvermögen zum Fair Value per 31.12.	557 178	588 481

¹ 2013 Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013 und Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy
2014 Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Im Vorjahr war im Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag, ein Verlust in der Höhe von CHF 6.500 Mio. enthalten, der sich aus der Anwendung der Teilliquidationsbestimmungen einer vormaligen Pensionskasse von Mitarbeitenden ergab. Der Verlust war durch die Übernahme von Planvermögen in die neue Pensionskasse, die tiefer als erwartet war, bedingt.

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2015 CHF 15.900 Mio. [CHF 14.660 Mio.] Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten wird.

Nettovorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	568 703	648 250
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	–557 178	–588 481
Unterdeckung per 31.12.	11 525	59 769
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	23 638	14 320
Total Nettovorsorgeverbindlichkeiten	35 163	74 089

Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten von CHF 74.089 Mio. [CHF 35.163 Mio.] teilten sich auf in CHF 8.067 Mio. [CHF 20.348 Mio.] Guthaben und CHF 82.156 Mio. [CHF 55.511 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Auswirkung der Vermögensobergrenze per 01.01.	–15 567	–23 638
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	–272	–544
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	–7 799	9 862
Total Auswirkung der Vermögensobergrenze per 31.12.	–23 638	–14 320

Vorsorgeaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	-15 427	-17 538
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	1 478	88
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	-9 287	-13 046
Zinsertrag auf Planvermögen	8 749	12 773
Zinsaufwand auf Effekt der Vermögensobergrenze	-272	-544
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	-260	-283
Total Vorsorgeaufwand	-15 019	-18 550

Planänderungen

Gestützt auf einen 2013 gefällten Beschluss wurden per 01.01.2014 die Vorsorgelösungen der Mitarbeitenden der Wincasa AG, die zuvor der Pensionskasse der Credit Suisse Group angehörten, in die Pensionskasse SPS und Jelmoli übertragen. Dies führte im Vorjahr aufgrund der Unterschiede in der Leistungsdeckung zu einem negativen nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand.

Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	25 883	-66 831
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	5 970	20 141
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	-7 799	9 862
Total Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis	24 054	-36 828

Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	29 176	-84 441
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne (+)/-verluste (-)	-3 293	3 150
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) aus Änderung der demografischen Annahmen	-	14 460
Total versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	25 883	-66 831

Entwicklung der Nettovorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Nettovorsorgeverbindlichkeiten per 01.01.	30 583	35 163
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	15 019	18 550
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeaufwand (+)/-ertrag (-)	-24 054	36 828
Arbeitgeberbeiträge	-12 648	-15 765
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen ¹	26 263	-687
Total Nettovorsorgeverbindlichkeiten per 31.12.	35 163	74 089

¹ 2013 Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013 und Verkauf des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Lancy; 2014 Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

Vermögensstruktur des Planvermögens

Anlagekategorien, in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Flüssige Mittel mit Marktpreisnotierungen	136 012	31 873
Flüssige Mittel ohne Marktpreisnotierungen	–	10 791
Eigenkapitalinstrumente mit Marktpreisnotierungen	125 278	183 947
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	137 543	168 738
Immobilien mit Marktpreisnotierungen	51 995	85 558
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	51 560	53 554
Anlagefonds mit Marktpreisnotierungen	411	368
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	43 092	45 950
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	11 287	7 702
Total Planvermögen zum Fair Value	557 178	588 481

SENSITIVITÄTSANALYSE

Für die wichtigsten Annahmen zur Berechnung der Vorsorgeverbindlichkeiten, für die Veränderungen bei vernünftiger Betrachtungsweise per Stichtag möglich waren, wurden Sensitivitätsanalysen unter konstanter Beibehaltung der übrigen Annahmen erstellt.

Der Diskontierungssatz sowie die Annahmen zur künftigen Lohnentwicklung und zur künftigen Rentenerhöhung wurden um fixe Prozentpunkte erhöht beziehungsweise gesenkt. Die Sensitivität auf die Sterblichkeit wurde berechnet, indem die Sterblichkeit mit einem pauschalen Faktor gesenkt beziehungsweise erhöht wurde, sodass die Lebenserwartung für die meisten Alterskategorien um rund ein Jahr erhöht beziehungsweise reduziert wurde.

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	568 703	648 250
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor – 0.25%	588 694	672 648
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor + 0.25%	549 986	625 456
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lohnentwicklung – 0.25%	566 999	645 773
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lohnentwicklung + 0.25%	570 419	650 691
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung + 1 Jahr	587 870	671 322
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung – 1 Jahr	548 985	624 722
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Rentenerhöhung + 0.25%	583 564	666 012
Laufender Dienstaufwand (Arbeitgeber) im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor + 0.25%	16 545	21 320

11 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Aufwand mobile Sachanlagen	– 8 630	– 10 748
Sachversicherungen, Gebühren	– 778	– 1 271
Kapitalsteuern	– 2 296	– 2 853
Verwaltungsaufwand	– 17 073	– 18 686
Revisions- und Beratungsaufwand	– 8 952	– 7 344
Werbung	– 8 337	– 9 043
Inkasso- und Debitorenverluste	– 1 147	– 1 684
Total sonstiger Betriebsaufwand	– 47 213	– 51 629

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

Die Kapitalsteuern wurden nach den effektiven Steuersätzen aufgrund der interkantonalen Steuerauscheidung berechnet. Die Kapitalsteuern der Swiss Prime Site AG, SPS Beteiligungen Alpha AG, SPS Beteiligungen Beta AG und SPS Beteiligungen Gamma AG waren aufgrund des Holdingprivilegs ermässigt.

Der Verwaltungsaufwand umfasste Aufwände für die Berichterstattung, übrigen Verwaltungsaufwand sowie Kosten für diverse extern vergebene Dienstleistungen.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 6.404 Mio. [CHF 8.055 Mio.], davon im Vorjahr Transaktionskosten für die Akquisition der Tertianum AG von CHF 2.694 Mio. Die Revisionshonorare betragen CHF 0.940 Mio. [CHF 0.897 Mio.].

12 FINANZERFOLG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Zinsaufwand	– 109 348	– 99 964
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	– 33	– 4
Total Finanzaufwand	– 109 381	– 99 968

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Zinsertrag	880	662
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	101	249
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	9 217	1 507
Anderer Finanzertrag	422	364
Total Finanzertrag	10 620	2 782

13 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	–31 052	–16 805
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	131	1 309
Total laufende Ertragssteuern	–30 921	–15 496
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	–85 293	–69 051
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	16 201	3 886
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	2 778	1 176
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	–104	–362
Übrige latente Steuern	734	890
Total latente Steuern	–65 684	–63 461
Total Ertragssteuern	–96 605	–78 957

Die laufenden Ertragssteuern wurden zu effektiven Maximalsteuersätzen berechnet. Dabei wurden Vereinbarungen mit den zuständigen Steuerbehörden berücksichtigt. Gemäss IAS 12 «Ertragssteuern» wurden die laufenden Ertragssteuern in laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode und in Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern aufgeteilt.

Die Abnahme der bilanzierten laufenden Ertragssteuerguthaben per Bilanzstichtag war auf eine im Vorjahr erhaltene Verrechnungssteuerforderung von CHF 419.650 Mio. der Eidgenössischen Steuerverwaltung zurückzuführen. Das Guthaben wurde am 10.01.2014 zurückerstattet (vergleiche auch Anhang 31 «Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten»).

Die latenten Steuern wurden gegliedert in latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung, Verkauf von Renditeliegenschaften, Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs, Verlustverrechnung und in übrige latente Steuern. 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 latenten Steuern wurden mit den zu erwartenden Steuersätzen berechnet. Die Verbindlichkeiten für laufende Ertragssteuern wurden als laufende Ertragssteuerpflichtungen in den kurzfristigen Verbindlichkeiten bilanziert.

Gründe für die Abweichung der effektiven Steuerbelastung vom Durchschnittssteuersatz von 23% [23%]:

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Gewinn vor Ertragssteuern	440 474	365 615
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	–101 309	–84 091
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	4 449	–1 353
Anpassung für periodenfremde laufende Ertragssteuern	131	1 309
Effekt aus Verlusten des aktuellen Geschäftsjahrs, die steuerlich nicht genutzt werden können	–1 073	–1 221
Steuern auf konzerninternen Aufwendungen und Erträgen	555	4 909
Übrige Effekte	642	1 490
Total Ertragssteuern	–96 605	–78 957

LATENTE STEUERN

Sofern es sich bei der Aufwertung nach IFRS gegenüber den Steuerwerten um wieder eingebrachte Abschreibungen handelte, wurden die Steuern unter Abzug einer allfälligen Grundstückgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschieden und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 4.5% bis 17.9% [4.7% bis 18.0%] zur Anwendung.

Bei Aufwertungen, die über die wieder eingebrachten Abschreibungen hinausgehen, werden zwei verschiedene Besteuerungssysteme angewendet. Für Kantone, die keine besondere Besteuerung vorsehen, werden die Steuern ebenfalls zu den vorgenannten Steuersätzen berechnet. Die übrigen Kantone erheben eine separate Grundstückgewinnsteuer, wobei je nach Besitzdauer Sätze zwischen 4.0% und 25.0% [4.0% 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 69.051 Mio. [CHF 85.293 Mio.].

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 63.461 Mio. [CHF 65.684 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, die 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 1000	31.12.2013	31.12.2014
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	15 076	14 211
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssteuersatz von 23%	3 467	3 269
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	-2 048	-473
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	-471	-109
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	2 996	3 160
Aktiviert latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen	471	109
Übrige latente Steuerguthaben	261	7 893
Total latente Steuerguthaben	732	8 002

Verfall steuerlicher Verlustvorträge

Der Verfall der steuerlichen Verlustvorträge der Tochtergesellschaften, für die keine latenten Steuerguthaben bilanziert wurden, war wie folgt:

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Unter 1 Jahr	776	-
Nach 1 Jahr	547	-
Nach 2 Jahren	155	-
Nach 3 Jahren	627	-
Nach 4 Jahren	811	2 251
Nach 5 Jahren	2 251	3 682
Nach 6 Jahren	3 682	3 786
Nach 7 und mehr Jahren	4 179	4 019
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	13 028	13 738

Nicht bilanzierte latente Steuerverpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden insgesamt temporäre Bewertungsdifferenzen (das heisst temporäre Differenzen zwischen IFRS-Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften und deren tieferen Gewinnsteuerwerten) von CHF 2 104.390 Mio. [CHF 1 939.086 Mio.], für die keine latenten Steuerverpflichtungen erfasst wurden, da der Konzern den Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenzen kontrolliert und es wahrscheinlich ist, dass sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden. Der daraus resultierende nicht bilanzierte Betrag lag bei CHF 8.418 Mio. [CHF 7.756 Mio.].

Im sonstigen Ergebnis erfasster latenter Steuererfolg

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	- 4 731	- 8 966
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	- 5 604	8 404
Total im sonstigen Ergebnis erfasste Veränderung der latenten Steuern	- 10 335	- 562

14 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Kassenbestände	2 716	2 609
Sichtguthaben	200 946	254 587
Total flüssige Mittel	203 662	257 196

Die Sichtguthaben beinhalteten ausschliesslich Bankkonti. Die Anlagen erfolgten zu marktkonformen Konditionen.

15 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	124 247	129 963
Wertminderungen	- 3 841	- 3 866
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120 406	126 097

Bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen handelte es sich grösstenteils um Mietzins- und Nebenkostenforderungen sowie um Kundenforderungen aus Immobiliendienstleistungen und aus den Segmenten Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter.

Entwicklung der Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Wertminderungen zu Beginn der Periode	1 989	3 841
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	2 236	1 905
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	-384	-1 880
Total Wertminderungen am Ende der Periode	3 841	3 866

Die Veränderung der Wertminderungen wurde im sonstigen Betriebsaufwand erfasst.

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2013 Brutto- forderungen	31.12.2013 Wertminderungen	31.12.2014 Brutto- forderungen	31.12.2014 Wertminderungen
Noch nicht fällig	89 608		97 320	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	13 036		6 415	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 916		4 079	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	1 172		887	
Fällig seit über 120 Tagen	17 515		21 262	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	124 247	-3 841	129 963	-3 866

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

16 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Kontokorrentforderungen	147	587
Andere Forderungen	7 035	6 301
Vorsteuerguthaben MWST	3 071	3 180
Total übrige kurzfristige Forderungen	10 253	10 068
Total übrige langfristige Forderungen	2 125	425

Die Kontokorrentforderungen enthielten Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen. Diese übertrugen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

Die anderen Forderungen beinhalteten eine Reservationszahlung für eine Betriebsliegenschaft von CHF 4.000 Mio. [CHF 4.000 Mio.], eine kurzfristige Forderung aus dem Verkauf einer im Februar 2011 übernommenen ausländischen Investition von CHF 1.700 Mio. [CHF 2.178 Mio.] sowie diverse kleinere Forderungen.

Die übrigen langfristigen Forderungen von CHF 0.425 Mio. [CHF 2.125 Mio.] resultierten aus dem Verkauf der im Februar 2011 übernommenen ausländischen Investition.

17 VORRÄTE

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Handelswaren	24 779	23 871
Übrige Vorräte	2 037	2 107
Wertminderungen	- 440	- 446
Total Vorräte	26 376	25 532

Die Vorräte enthielten Waren aus den Bereichen Retail und Gastro, vorwiegend aus Jelmoli – The House of Brands, sowie aus Leben und Wohnen im Alter, die zu durchschnittlichen Anschaffungs- oder, wenn tiefer, zu Nettoveräußerungswerten bilanziert wurden.

18 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	14 570	24 005
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	13 215	21 742
Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	27 785	45 747

Weitere Details zum Projektstand und zum Verkaufsstand sind in Anhang 22 «Renditeliegenschaften» ersichtlich.

Ihr Brandversicherungswert betrug CHF 45.747 Mio. [CHF 27.785 Mio.].

19 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	7 788	8 780
Burgdorf, Industrie Buchmatt	-	14 300
Eyholz, Kantonsstrasse 79	-	4 701
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	-	5 606
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	-	8 791
Lausanne, Avenue de Chailly 1 ¹	3 552	-
Lausanne, Rue de la Mercerie 14 ¹	3 267	-
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20 ¹	6 130	-
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	-	3 070
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25 ¹	12 810	-
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 262	-
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/Limmatpark	-	87 440
Vernier, Chemin de l'Etang 72/Patio Plaza	-	92 280
Zürich, Hönggerstrasse 40/Röschibachstrasse 22	-	29 450
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	37 809	254 418

¹ Diese Liegenschaften wurden 2014 verkauft

Im Rahmen des aktiven Portfoliomanagements waren verschiedene Liegenschaften zum Verkauf gehalten. Die Erfolge aus der Veräusserung wurden im Verkaufserfolg Liegenschaften netto verbucht (siehe Anhang 7 «Verkaufserfolg Liegenschaften»). Weitere Informationen zur Fair-Value-Bewertung finden sich in Anhang 22 «Renditeliegenschaften».

20 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Darlehen	385	385
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 156	876
Total langfristige Finanzanlagen	1 541	1 261

Bei den Darlehen handelte es sich um zwei [zwei] fix verzinsliche Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu neun [zehn] Jahren und einem Zinssatz von 0% bis 6%.

Die übrigen langfristigen Finanzanlagen sind verschiedene Beteiligungen mit einem Anteil von unter 20% und ohne massgeblichen Einfluss. Die Beteiligungen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

21 ERFOLG AUS ANTEILEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Anteiliges Ergebnis der Periode aus fortgeführten Geschäftsbereichen	8 590	12 912
Anteiliges sonstiges Ergebnis der Periode	–	–
Total anteiliges Ergebnis aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	8 590	12 912

22 RENDITELIEGENSCHAFTEN

Veränderung der Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Total Rendite- liegen- schaften	Zum Verkauf gehaltene Liegen- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungsareale	Total
Bestand per 01.01.2013	42 945	7 537 549	290 817	7 871 311	185 663	195 120	8 252 094
Folgeinvestitionen	174	65 538	711	66 423	181	180 582	247 186
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	5 481	5 481
Zugänge aus Akquisition der Tertianum-Gruppe	–	6 000	–	6 000	–	–	6 000
Umklassierungen	–	–26 214	–9 248	–35 462	–49 098	84 560	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften ¹	–	36 728	–	36 728	–	–	36 728
Abgänge aus Verkauf	–	–67 969	–	–67 969	–98 914	–	–166 883
Positive Fair-Value-Anpassung	1 210	268 501	7 296	277 007	165	12 507	289 679
Negative Fair-Value-Anpassung	–222	–101 831	–733	–102 786	–188	–	–102 974
Fair Value-Anpassung	988	166 670	6 563	174 221	–23	12 507	186 705
Bestand per 31.12.2013	44 107	7 718 302	288 843	8 051 252	37 809	478 250	8 567 311
Käufe	6 164	121 754	–	127 918	–	–	127 918
Folgeinvestitionen	2 452	52 080	535	55 067	522	116 188	171 777
Aktivierte Bauzinsen	–	–	–	–	–	8 200	8 200
Umklassierungen	–	184 904	–36 894	148 010	248 397	–396 407	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften ¹	–	–17 314	–	–17 314	–	–	–17 314
Abgänge aus Verkauf	–	–33 330	–4 282	–37 612	–25 759	–	–63 371
Positive Fair-Value-Anpassung	2 887	179 590	4 937	187 414	1 804	22 239	211 457
Negative Fair-Value-Anpassung	–2 478	–87 390	–	–89 868	–8 355	–	–98 223
Fair Value-Anpassung	409	92 200	4 937	97 546	–6 551	22 239	113 234
Bestand per 31.12.2014	53 132	8 118 596	253 139	8 424 867	254 418	228 470	8 907 755

¹ Diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Anhang 23 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau»

Übrige Angaben zu Renditeliegenschaften

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Total Renditeliegenschaften und Bauland	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Liegenschaften im Bau/Entwicklungsareale	Total
Brandversicherungswerte ¹							
Per 01.01.2013	3 443	5 688 271	202 731	5 894 445	182 327	189 392	6 266 164
Per 01.01.2014	3 565	5 597 445	203 469	5 804 479	41 091	634 700	6 480 270
Per 31.12.2014	3 547	5 876 118	149 722	6 029 387	233 070	318 033	6 580 490
Nettomiettertrag ²							
01.01.–31.12.2013	489	372 895	12 592	385 976	8 678	35	394 690
01.01.–31.12.2014	523	392 073	12 920	405 516	13 807	282	419 605
Leerstandsquote in %							
01.01.–31.12.2013	0.2	6.8	1.7	6.7	1.8	–	6.4
01.01.–31.12.2014	1.6	6.3	1.2	6.1	18.9	6.9	6.6

¹ Für die Anlagen im Bau bestanden keine Gebäudeversicherungswerte. Für die Bauprojekte wurden entsprechende Bauwesenversicherungen abgeschlossen

² Auf eigenen Renditeliegenschaften

Per Bilanzstichtag waren neun [sechs] Renditeliegenschaften und zwei [zwei] Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen im Stockwerkeigentum) zum Verkauf gehalten beziehungsweise für den Verkauf bestimmt.

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

Die Fair Values der Liegenschaften werden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 (siehe Anhang 2.3 «Schätzungen und Annahmen») zugeordnet. Dies ist darauf zurückzuführen, dass die für die Bewertung wesentlichen Inputfaktoren wie Diskontierungssätze oder Marktmieten in der Regel von Informationen aus weniger aktiven Märkten abgeleitet werden.

Detailangaben zum Immobilienportfolio
(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Nr.	Ort, Adresse	Liegen- schaftstyp ¹	Fair Value CHF 1000	Eigentums- anteil ²	Grund- stücks- fläche m ²	Baujahr	Renova- tionsjahr	Leer- stands- quote %	Nutz- fläche m ²
1	Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	799 160	1	6 514	1896	2010	–	36 771
2	Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	2	528 230	1	10 416	2011	–	–	48 142
3	Genève, Rue du Rhône 48–50	2	490 800	1	5 166	1921	2002	2.1	33 431
4	St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	304 650	2	33 106	2008	–	1.1	39 845
5	Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	2	274 210	3	20 597	2002	–	0.3	36 445
6	Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2	261 960	1	9 573	2014	–	–	41 253
7	Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	2	248 170	1	46 416	2009	–	14.8	54 126
8	Genève, Place du Molard 2–4	2	236 240	1	1 718	1690	2002	0.5	7 178
9	Basel, Messeplatz 12/Messeturm	2	204 080	3	2 137	2003	–	–	24 093
10	Zürich, Sihlcity	2	202 462	4	10 162	2007	–	0.7	23 634
11	Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	171 700	1	9 830	2001	–	–	23 420
12	Zürich, Maagplatz1/Plattform	2	169 220	1	5 942	2011	–	–	20 319
13	Bern, Wankdorfallee 4/Majowa	2	152 550	3	5 244	2014	–	–	33 650
14	Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2	151 500	1	8 981	2003	–	–	19 994
15	Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	151 290	1	14 372	1956	2002	0.2	35 084

¹ Liegenschaftstyp

1 Kommerziell genutzte Liegenschaft (Renditeliegenschaft), die zum Teil selbst genutzt wird (Betriebsliegenschaft)

2 Kommerziell genutzte Liegenschaft (reine Renditeliegenschaft)

² Eigentumsanteil

1 Alleineigentum

2 Miteigentum Parking 73/100

3 Alleineigentum im Baurecht oder Teilbaurecht

4 Miteigentum 242/1000

Nr.	Anz.	Läden		Büros, Praxis- räume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommer- zielle Räume			Wohnungen		
		m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%
1	1	23 765	64.6	2	1 349	3.7	10	4 906	13.3	3	4 691	12.8	8	2 060	5.6	–	–	–
2	1	321	0.7	49	42 427	88.1	9	2 283	4.7	18	3 084	6.4	2	27	0.1	–	–	–
3	12	14 796	44.3	43	11 147	33.3	2	2 395	7.2	23	3 047	9.1	23	2 046	6.1	–	–	–
4	52	23 028	57.8	10	3 818	9.6	7	1 600	4.0	55	7 852	19.7	42	3 547	8.9	–	–	–
5	57	18 702	51.3	2	313	0.9	11	7 287	20.0	43	6 045	16.6	71	4 098	11.2	–	–	–
6	2	143	0.3	18	35 325	85.6	4	4 053	9.8	3	1 732	4.2	–	–	–	–	–	–
7	108	32 531	60.1	11	4 279	7.9	19	9 815	18.1	78	6 372	11.8	32	1 129	2.1	–	–	–
8	11	2 539	35.4	21	4 046	56.4	1	155	2.2	5	266	3.7	7	172	2.4	–	–	–
9	2	165	0.7	25	13 068	54.2	14	9 818	40.8	9	772	3.2	6	270	1.1	–	–	–
10	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	16	420	1.8
11	–	–	–	13	21 574	92.1	–	–	–	4	1 775	7.6	1	71	0.3	–	–	–
12	–	–	–	7	18 500	91.0	–	–	–	4	985	4.8	6	834	4.1	–	–	–
13	–	–	–	8	31 692	94.2	–	–	–	1	1 648	4.9	1	310	0.9	–	–	–
14	–	–	–	20	18 133	90.7	–	–	–	6	1 861	9.3	–	–	–	–	–	–
15	20	8 311	23.7	94	20 754	59.2	2	283	0.8	47	5 206	14.8	17	530	1.5	–	–	–

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

Die Einzelbewertung der Liegenschaften erfolgt mittels der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode), wobei der Fair Value einer Immobilie durch die Summe der künftig zu erwartenden, auf den Bewertungsstichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt wird. Der Berechnungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum über 100 Jahre. Für die ersten zehn Jahre wird eine detaillierte Cashflow-Prognose erstellt, während für die anschliessende Restlaufzeit von approximativ annualisierten Annahmen ausgegangen wird.

IFRS 13 verlangt die Ermittlung des Fair Values von Immobilien auf Basis der bestmöglichen Nutzung der Immobilie. Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die bautechnisch und rechtlich möglich und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Values die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen beziehungsweise von der geplanten Nutzung abweichen, da sie nicht strategiekonform ist. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair-Value-Bewertung berücksichtigt.

BEWERTUNGSTECHNIKEN

Bauland

Die Bewertung erfolgte durch Rückwärtsrechnung (Residual-Methode), Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung nach der DCF-Methode (Berechnung analog Bestandsliegenschaften) und Berücksichtigung der zu tätigen Investitionen sowie des Entwicklungsrisikos.

Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode, wobei die zugrunde gelegten Cashflows die erwarteten Mietzinseinnahmen und Betriebs- und Unterhaltskosten über den gesamten Projektionszeitraum berücksichtigten.

Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode. Bei sieben [sechs] Liegenschaften entsprach die bestmögliche Nutzung nicht der effektiven Nutzung. Der diesjährige Effekt aus der Erstbewertung nach der bestmöglichen Nutzung betrug CHF 7.720 Mio. [CHF 22.546 Mio.].

Bei einer Liegenschaft wurde als Grundlage eine mögliche Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen. Bei den anderen sechs Objekten wurden den Bewertungen Szenarien wie Berücksichtigung zusätzlicher Bruttogeschossflächen für Wohnen oder Büros, Vergabe von Land im Baurecht, Entwicklungsszenarien (Abbruch und Neubau Bürogebäude) oder Umnutzung in Verkaufsflächen zugrunde gelegt.

Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Die Bewertung erfolgte aufgrund einer Rückwärtsrechnung (Residual-Methode), Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung nach der DCF-Methode (Berechnung analog den Wohn- und Geschäftsliegenschaften) und Berücksichtigung der noch zu tätigen Investitionen sowie des Entwicklungsrisikos. Entsprechend der bestmöglichen Nutzung wurden im Rahmen der DCF-Methode eine Umwandlung in Stockwerkeigentum oder eine Fortführung/Vermietung angenommen. Entsprechend der angenommenen bestmöglichen Nutzung gelten die oben genannten Aussagen für Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, und für Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden.

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2014

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften/ Betriebslieg- schaften im Bau/Entwick- lungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	53.132	9 009.929	394.880	281.360
Nicht beobachtbare Inputfaktoren:					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.69	3.91	3.88	4.23
Maximaler Diskontierungssatz	%	5.20	5.30	5.40	4.40
Minimaler Diskontierungssatz	%	4.00	2.90	3.15	4.00
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	–	103 bis 554	120 bis 410	315 bis 410
Büro	CHF pro m ² p.a.	30	60 bis 1 100	100 bis 945	325 bis 400
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	105 bis 7 600	110 bis 7 500	245 bis 380
Lager	CHF pro m ² p.a.	–	35 bis 290	50 bis 280	100 bis 150
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	–	42 bis 825	100 bis 580	180 bis 220
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	92 bis 180	25 bis 350	38 bis 150	–

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

² Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Verwendete nicht beobachtbare Inputfaktoren per 31.12.2013

	Angaben in	Bauland	Geschäfts- häuser (Fortführung) ¹	Geschäfts- häuser (bestmögliche Nutzung) ²	Liegenschaften/ Betriebslieg- schaften im Bau/Entwick- lungsareale
Fair Values per Bilanzstichtag	CHF Mio.	40.503	8 537.846	242.744	490.610
Nicht beobachtbare Inputfaktoren:					
Durchschnittlicher Diskontierungssatz	%	4.69	4.02	3.90	4.17
Maximaler Diskontierungssatz	%	–	5.40	–	4.40
Minimaler Diskontierungssatz	%	–	3.00	–	4.00
Wohnen	CHF pro m ² p.a.	200 bis 300	103 bis 540	–	350
Büro	CHF pro m ² p.a.	30 bis 435	100 bis 1 100	250	290 bis 350
Verkauf/Gastro	CHF pro m ² p.a.	–	100 bis 7 500	–	245 bis 380
Lager	CHF pro m ² p.a.	90 bis 120	40 bis 250	117	100 bis 160
Parking innen	CHF pro Stück und Monat	135 bis 210	42 bis 825	–	–
Parking aussen	CHF pro Stück und Monat	90 bis 200	20 bis 350	110	–

¹ Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung die Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, sowie zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften und Betriebsliegenschaften

² Geschäftshäuser, die nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

WEITERE INFORMATIONEN ZU DEN BEWERTUNGSANNAHMEN

Mieteinnahmen

Die Mieteinnahmen flossen auf der Basis der aktuellen Mietzinse und der vertraglich vereinbarten Konditionen (inklusive Indexierung) in die Bewertung ein. Bei zeitlich begrenzten Mietverträgen wurden für die Zeit nach Vertragsablauf die aus heutiger Sicht nachhaltig erzielbaren potenziellen Mieterträge eingesetzt. Die Ermittlung der marktgerechten Mietzinspotenziale basierte auf jüngsten Vertragsabschlüssen in der betreffenden Liegenschaft oder in bekannten vergleichbaren Liegenschaften in unmittelbarer Nachbarschaft sowie auf dem Immobilienmarkt-Research von der Wüest & Partner AG. Die Mietzinspotenziale für Verkaufslokalitäten (Detailhandelsgeschäfte, Restaurants etc.) wurden mithilfe der Berechnung realistischer Umsatzzahlen plausibilisiert. Für bestehende Mietverträge, die verschiedene Nutzungen zusammenfassten, wurde das Mietzinspotenzial auf der Basis der separierten, einzelnen Nutzungen ermittelt. Mieterseitige Verlängerungsoptionen wurden dann berücksichtigt, wenn die effektiven Mietzinse unter der ermittelten Marktmiete lagen. Für unbefristete Verträge erfolgte die Anpassung an die ermittelten Mietpotenziale unter Würdigung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen sowie der liegenschaftsspezifischen Fluktuation. Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter wurden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt, da, wo nötig, entsprechende vertragliche Absicherungen abgeschlossen worden waren. Aktuell leerstehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer markt- und liegenschaftsspezifischen Vermarktungsdauer in der Bewertung berücksichtigt.

Bei Liegenschaften, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum zugrunde gelegt wurde, wurden Mietzinseinnahmen bis zum schnellstmöglichen Zeitpunkt der Umwandlung der Mietobjekte in Stockwerkeigentum eingesetzt. Die Berücksichtigung dieser Mietzinseinnahmen erfolgte unter Würdigung der in den Mietverträgen vereinbarten Konditionen, insbesondere der frühesten Vertragsenden, Verlängerungsoptionen sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen und Usancen. Dabei wurden der aktuellen Mietrechtspraxis entsprechend realistische Kündigungstermine angenommen.

Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten wurden Erfahrungswerte der Vergangenheit, genehmigte Budgets sowie Benchmarkwerte aus einem Datenbank-Pool der Wüest & Partner AG berücksichtigt. Bei Liegenschaften, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die Kosten nur bis zum angenommenen Zeitpunkt des letzten Stockwerkeigentumverkaufs eingesetzt.

Instandsetzungskosten, bauliche Aufwendungen für Umwandlung in Stockwerkeigentum

Instandsetzungskosten für die Werterhaltung der Liegenschaften wurden unter Berücksichtigung von durch Swiss Prime Site erstellte Investitionspläne sowie für die langfristigen Kosten mithilfe von Baukosten-Analyse-Tools ermittelt. Mittels der erwähnten Tools wurde unter Berücksichtigung des Alters, der Neubaukosten und des aktuellen Zustands der einzelnen Bauteile der zukünftige Investitionsbedarf ermittelt. Die Instandsetzungskosten flossen in den ersten zehn Jahren zu 100% in die Bewertung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr 11 wurden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung möglicher Mietzinsaufschläge.

Bei Liegenschaften, für die eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die notwendigen baulichen Aufwendungen für die Umwandlung in Stockwerkeigentum abgebildet. Deren Einschätzung erfolgte anhand von Bau- und Sanierungskosten-Benchmarks der Wüest & Partner AG.

Diskontierung

Die angewendete Diskontierung beruhte auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wurde modellhaft hergeleitet und plausibilisiert – auf Basis eines realen Zinssatzes, der sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzte und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wurde. Die gewählten Diskontierungsfaktoren wurden anhand bekannter Handänderungen und Transaktionen empirisch gemessen und verifiziert.

Bei Objekten, bei denen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, entsprach der verwendete Diskontierungssatz einem WACC («weighted average cost of capital») mit einem Zinssatz einer entsprechenden kurzfristigen Bankenfinanzierung sowie einer adäquaten Eigenkapitalrendite beziehungsweise bei langfristig weiterlaufenden Mietverträgen bis zum Zeitpunkt einer möglichen Wandlung und eines Verkaufs als Stockwerkeigentum einem Mischwert aus dem aktuellen WACC sowie dem herkömmlichen Diskontierungssatz einer Renditeliegenschaft.

Sensitivität der Bewertung des Fair Values gegenüber Veränderungen bei nicht beobachtbaren Inputfaktoren

Eine Erhöhung des Diskontierungssatzes reduziert den Fair Value, wogegen eine Erhöhung der Marktmietpreise beziehungsweise der Verkaufserlöse den Fair Value erhöht. Es gibt Wechselbeziehungen zwischen diesen Inputfaktoren, da sie teilweise von Marktdaten abhängen. Für Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale reduzieren die noch zu tätigen Investitionen und die Zeit bis zur Fertigstellung den Fair Value, wogegen der Anfall dieser Kosten über den Zeitraum bis zur Fertigstellung den Fair Value erhöht.

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Fair Value per Bilanzstichtag von CHF 9 404.800 Mio. berücksichtigt (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 9 785.048 Mio.).

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die Fair-Value-Veränderung in Abhängigkeit von der Veränderung des Diskontierungssatzes präsentierte sich wie folgt (über das gesamte Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

Gemittelter Diskontierungssatz

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
3.58%	7.4%	696 000	10 100 800
3.68%	4.8%	451 400	9 856 200
3.78%	2.4%	225 700	9 630 500
3.88% (Bewertung per 31.12.2014)	–	–	9 404 800
3.98%	–2.3%	–216 000	9 188 800
4.08%	–4.5%	–423 200	8 981 600
4.18%	–6.6%	–620 700	8 784 100
4.28%	–8.6%	–808 800	8 596 000
4.38%	–10.6%	–996 900	8 407 900
4.48%	–12.4%	–1 166 200	8 238 600

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 veränderter Marktmietpreise auf den Fair Value ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substantielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und Fair Value ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmietein-

schätzungen 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 des Marktmietpotenzials

	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
6.0%	5.4%	507 900	9 912 700
4.0%	3.6%	338 600	9 743 400
2.0%	1.8%	169 300	9 574 100
0.0% (Bewertung per 31.12.2014)	–	–	9 404 800
–2.0%	–1.8%	–169 300	9 235 500
–4.0%	–3.6%	–338 600	9 066 200
–6.0%	–5.4%	–507 900	8 896 900
–8.0%	–7.3%	–686 600	8 718 200
–10.0%	–9.1%	–855 800	8 549 000

Die Sensitivität der Fair Values bezüglich der Veränderung der laufenden Liegenschaftskosten für Betrieb und ordentlichen Unterhalt ist deutlich geringer als bezüglich der vorgenannten Faktoren. Der Einfluss veränderter Kosten für Sanierungen und Erneuerungen beziehungsweise der Erstellungskosten bei Projekten kann für die betroffenen Liegenschaften hingegen substantielle Auswirkungen auf den 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 Values des Gesamtportfolios von mehr als 5.0% innert Jahresfrist als wenig wahrscheinlich erachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	
Projektbeschreibung	Das Gebäude wurde 1979 erstellt und verfügt über sechs Obergeschosse, das Erdgeschoss und vier Untergeschosse. Nach dem Auszug der UBS als «single tenant» Ende 2012, die das Gebäude als Rechenzentrum genutzt hatte, wird dieses umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Nach der Sanierung mit neu 18 500 m ² Büro-/Dienstleistungs- und 7 700 m ² Lagerflächen sind die Layouts so konzipiert, dass die Räumlichkeiten auch an mehrere Mieter vermietet werden können. Die Nutzungen werden im Erdgeschoss mit Retail, Gastro und Gewerbe erweitert. In den Untergeschossen sind 456 Parkplätze vorgesehen. Mit einer neuen Fassade und dem vorgegebenen Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft sichtbar neu positioniert, um die nachhaltige Vermietung künftig sicherzustellen.
Projektstand	Der Ausführungsauftrag wurde dem Totalunternehmer im September 2013 erteilt. Die Baufreigabe erfolgte im Dezember 2013. Die Umbauarbeiten schreiten termingerecht voran. Die Fassadenmontage ist mehrheitlich erfolgt, und im Inneren werden die neuen Haustechnikinstallationen montiert. Die Abnahmen und Inbetriebsetzungen werden in den nächsten Monaten detailliert geplant.
Vermietungsstand ¹	Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten sind im Gange, Verträge sind noch keine abgeschlossen.
Fertigstellung	Sommer 2015

¹ Vermietungsstand per 31.12.2014

Zürich, Hardstrasse 219, Naphtastrasse 10, Turbinenstrasse 21//Maaghof Nord und Ost	
Projektbeschreibung	Wohnüberbauung westlich des Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21 800 m ² 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen umfassen. In den Erdgeschossen sind auf einer Fläche von rund 2 200 m ² 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 wurde im März 2012 rechtskräftig. Der Baustart respektive Rückbau begann im Juli 2012. Die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 und die Aufrichte am 14.05.2014 statt. Die Bauarbeiten schreiten programmgemäss voran.
Vermietungsstand ¹	Von den 137 Wohnungen und 10 Gewerbeflächen sind 90 Wohnungen und 5 Dienstleistungsflächen vermietet, und 18 Wohnungen und 3 Gewerbeflächen sind reserviert. Der Bezug in den Häusern E und F erfolgte im Dezember 2014. Die Häuser B, C und D werden im Frühling 2015 bezogen.
Verkaufsstand ¹	Für 59 der 83 Eigentumswohnungen wurde ein Kaufvertrag abgeschlossen, 3 sind reserviert und die 4 Gewerbeeinheiten sind verkauft. Die Übertragung ist für Frühling 2015 terminiert (Häuser A und G).
Fertigstellung	Frühling 2015

¹ Vermietungs- und Verkaufsstand per 31.12.2014

23 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU

Veränderung der Betriebsliegenschaften

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Betriebsliegenschaften per 01.01.	332 867	732 032
Folgeinvestitionen	1 998	2 230
Zugänge aus Akquisition der Tertianum AG	422 450	–
Nettoübertrag in/aus Renditeliegenschaften	–36 728	17 314
Transferierte Abschreibungen	–9 005	–11 850
Positive Fair-Value-Anpassung	20 665	38 942
Negative Fair-Value-Anpassung	–215	–12
Betriebsliegenschaften per 31.12.	732 032	778 656

Zusammensetzung der transferierten Abschreibungen und Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Abschreibungen	9 005	11 849
Wertminderungen	119	1
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	–9 124	–11 850
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.	–	–

Nutzung der Betriebsliegenschaften

	31.12.2013	31.12.2014
Berlingen, Seestrasse 110 ¹	ganz	ganz
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154 ¹	ganz	ganz
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c ¹	ganz	ganz
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35 ¹	ganz	ganz
Meilen, Seestrasse 545 ¹	ganz	ganz
Olten, Frohburgstrasse 1	teilweise	teilweise
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16 ¹	ganz	ganz
Pfäffikon/SZ, Huobstrasse 5 ¹	ganz	ganz
Thun, Göttibachweg 2–2a, 4, 6, 8 ¹	ganz	ganz
Wabern, Nesslerenweg 30 ¹	ganz	ganz
Zürich, Carl Spitteler-Strasse 68/70 ¹	ganz	ganz
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19 ¹	ganz	ganz
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a ¹	ganz	ganz
Zürich, Restelbergstrasse 108 ¹	ganz	ganz
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	teilweise	teilweise

¹ Aus Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013

Die Fair Values der Betriebsliegenschaften wurden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 (siehe Anhang 2.3 «Schätzungen und Annahmen») zugeordnet. Weitere Angaben zur Fair-Value-Bewertung sind in Anhang 22 «Renditeliegenschaften» enthalten. Die Stichtage der Neubewertung waren 30.06. und 31.12.

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 718.652 Mio. [CHF 714.560 Mio.] gewesen. Die transferierten Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, die gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

Die Betriebsliegenschaften wurden aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch den unabhängigen Bewertungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, mittels der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.2% bis 5.0% [3.6% bis 5.0%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 510.719 Mio. [CHF 509.349 Mio.]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 41.889 Mio. [CHF 29.379 Mio.].

Betriebsliegenschaften im Bau

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Betriebsliegenschaften im Bau per 01.01.	–	12 360
Zugänge aus Akquisition der Tertianum AG	7 902	–
Zugänge	4 428	43 246
Aktivierete Bauzinsen	59	513
Positive Fair-Value-Anpassung	–	42
Negative Fair-Value-Anpassung	–29	–3 271
Betriebsliegenschaften im Bau per 31.12.	12 360	52 890

Zusammensetzung der transferierten Abschreibungen und Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.	–	–
Wertminderungen	29	3 271
Transferierte Abschreibungen und Wertminderungen	–29	–3 271
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.	–	–

Als Betriebsliegenschaften im Bau wurden die Bauprojekte Bubenholz an der Müllackerstrasse in Opfikon sowie an der Via San Gottardo 99–99b in Bellinzona klassiert. Nach Beendigung der Bauzeit werden sie im Bereich Leben und Wohnen im Alter eingesetzt werden. Die Fair Values der Betriebsliegenschaften im Bau wurden basierend auf den verwendeten Inputfaktoren der Level-3-Hierarchiestufe zugeordnet.

Wären diese Betriebsliegenschaften im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 56.109 Mio. [CHF 12.350 Mio.] gewesen.

Der Brandversicherungswerte dieser Liegenschaften betragen CHF 56.109 Mio. [CHF 12.360 Mio.].

Projektinformationen

Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	
Projektbeschreibung	An der Via San Gottardo entstehen auf einem Grundstück von 7 115 m ² , unweit des Bahnhofs und der Autobahnausfahrt Bellinzona Nord, in drei Gebäuden insgesamt 71 Wohnungen (1½-, 2½- und 3½-Zimmer-Wohnungen), eine Pflegeabteilung mit 30 Betten, ein Bistro, ein Mehrzweckraum und drei Arztpraxen. Mit der Marke Vitadomo bietet die Tertianum-Gruppe der breiten Mittelschicht neue Wohnformen für Senioren und wird die Gebäude als Mieterin betreiben.
Projektstand	Die Bauarbeiten wurden mit der Kanalisationsumlegung Ende Mai 2014 gestartet. Die Grundsteinlegung hat am 29.09.2014 stattgefunden. Die Aushub- und Kanalisationsarbeiten sind abgeschlossen, und der Baumeister hat mit den Rohbauarbeiten begonnen. Die Bodenplatte und die Liftunterfahrten sind betonierte und Teile der Betonwände und Stützen im Untergeschoss erstellt. Wie auch andere Baustellen war das Projekt in Bellinzona durch starke Regenfälle im Tessin betroffen, jedoch ohne nennenswerte Schäden.
Vermietungsstand ¹	Die gesamte Überbauung ist per 01.04.2016 an die Vitadomo AG vermietet.
Fertigstellung	31.03.2016
Opfikon, Müllackerstrasse 2,4/Bubenholz	
Projektbeschreibung	Das Projekt Bubenholz für Wohnen im Alter umfasst 59 Alterswohnungen mit 1½-, 2½-, und 3½-Zimmer-Wohnungen sowie eine Pflegeabteilung mit 43 Zimmern. Gebaut werden rund 10 800 m ² Geschossfläche in einem drei- und einem achtgeschossigen Gebäude mit einem eingeschossigen Zwischentrakt. Neben 32 Parkplätzen in der Tiefgarage befinden sich im Erdgeschoss ein Bistro, Mehrzweckräume, circa 100 m ² Gewerbefläche und ein Coiffeur.
Projektstand	Mit den Bauarbeiten wurde im April 2013 begonnen. Am 29.10.2013 fand die Grundsteinlegung statt, und am 18.07.2014 konnte die Aufrichte gefeiert werden. Die Ausbauarbeiten der Wohnungen, Pflegezimmer und Allgemeinräume verlaufen nach Terminprogramm.
Vermietungsstand ¹	Das ganze Gebäude ist an die Vitadomo AG vermietet, die die Betriebsliegenschaft unter der Marke Vitadomo führen wird. Die Vermietung der einzelnen Alterswohnungen hat im November 2013 begonnen. 37 der 59 Wohnungen sind vermietet.
Fertigstellung	31.03.2015

¹ Vermietungsstand per 31.12.2014

24 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	31.12.2014 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2014	3 862	87 257	91 119
Zugänge	2 829	8 007	10 836
Abgänge	–	– 16	– 16
Abgänge aus Verkauf der Permed AG	–	– 2 408	– 2 408
Anschaffungskosten per 31.12.2014	6 691	92 840	99 531
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2014	89	37 154	37 243
Abschreibungen	558	12 436	12 994
Abgänge	–	– 9	– 9
Abgänge aus Verkauf der Permed AG	–	– 2 173	– 2 173
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2014	647	47 408	48 055
Total mobiles Sachanlagevermögen per 31.12.2014	6 044	45 432	51 476

in CHF 1000	Betriebs- einrichtungen	Mobilien/ Mieter- ausbauten	31.12.2013 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2013	–	70 004	70 004
Zugänge	2 446	9 921	12 367
Zugänge durch Kauf der Tertianum AG	1 416	7 332	8 748
Anschaffungskosten per 31.12.2013	3 862	87 257	91 119
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 01.01.2013	–	25 556	25 556
Abschreibungen	89	11 598	11 687
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen per 31.12.2013	89	37 154	37 243
Total mobiles Sachanlagevermögen per 31.12.2013	3 773	50 103	53 876

25 GOODWILL UND IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kundenstamm	Markennamen	31.12.2014 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2014	167 775	9 035	29 630	53 397	259 837
Zugänge	–	3 924	–	–	3 924
Abgänge aus Verkauf der Permed AG	–1 464	–	–	–1 491	–2 955
Anschaffungskosten per 31.12.2014	166 311	12 959	29 630	51 906	260 806
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 01.01.2014	–	4 349	5 077	–	9 426
Amortisationen	–	3 651	3 326	–	6 977
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 31.12.2014	–	8 000	8 403	–	16 403
Total immaterielles Anlagevermögen per 31.12.2014	166 311	4 959	21 227	51 906	244 403

in CHF 1 000	Goodwill	Software	Kundenstamm	Markennamen	31.12.2013 Total
Anschaffungskosten per 01.01.2013	123 378	7 365	26 000	27 192	183 935
Zugänge	–	1 670	–	–	1 670
Zugänge durch Kauf der Tertianum AG	44 477	–	3 630	26 205	74 312
Abgänge aus Verkauf des operativen Betriebs des Hotels Ramada Encore	–80	–	–	–	–80
Anschaffungskosten per 31.12.2013	167 775	9 035	29 630	53 397	259 837
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 01.01.2013	–	1 509	2 114	–	3 623
Amortisationen	–	2 840	2 963	–	5 803
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen per 31.12.2013	–	4 349	5 077	–	9 426
Total immaterielles Anlagevermögen per 31.12.2013	167 775	4 686	24 553	53 397	250 411

IMPAIRMENT-TEST FÜR ZAHLUNGSMITTELGENERIERENDE EINHEITEN INKLUSIVE GOODWILL UND MARKENNAMEN

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

Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Segment Immobilien	87 368	87 368
Segment Retail und Gastro	35 930	35 930
Segment Leben und Wohnen im Alter	44 477	43 013
Total Goodwill	167 775	166 311

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

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 für das Segment Immobilien eine konstante Wachstumsrate von 1.0% verwendet, in den Segmenten Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter eine solche von 1.5%.
- > Für den Goodwill im Segment Immobilien kam ein Vorsteuerdiskontsatz von 9.8% [8.3%], für den Goodwill im Segment Retail und Gastro von 9.3% [9.4%] und für den Goodwill im Segment Leben und Wohnen im Alter von 6.4% [7.4%] zur Anwendung.

Nach Ansicht der Konzernleitung konnten per Bilanzstichtag ansonsten 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 2014 durchgeführt.

Aufgrund des Verkaufs der Permed AG, Zürich, reduzierte sich der Goodwill um CHF 1.464 Mio.

Markennamen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Segment Immobilien	4 395	4 395
Segment Retail und Gastro	22 797	22 797
Segment Leben und Wohnen im Alter	26 205	24 714
Total Markennamen	53 397	51 906

Die Nutzungsdauer der im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe (Jelmoli einschliesslich The House of Brands (Segment Retail und Gastro), der Wincasa AG (Segment Immobilien) und der Tertianum AG (Segment Leben und Wohnen im Alter) 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, den 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 31.12.2014 vorgenommenen Impairment-Tests für den Markennamen Jelmoli einschliesslich The House of Brands mittels der Relief-from-Royalty-Methode waren einerseits ein Vorsteuerdiskontsatz von 9.7% [9.6%] und andererseits eine Nettolizenzgebühr von 1.3% [1.3%]. Die entsprechende Bewertung der Marke Wincasa erfolgte mit einem Vorsteuerdiskontsatz von 9.7% [7.3%] und einer Nettolizenzgebühr von 0.5% [0.5%]. Für die Bewertung der Marken der Tertianum wurden ein Vorsteuerdiskontsatz von 9.4% [10.3%] und eine Nettolizenzgebühr von 1.1% [1.1%] verwendet. Die den Schlüsselannahmen zugewiesenen Werte wurden von industriespezifischen Werten von Unternehmen aus dem Bereich Detailhandel beziehungsweise Immobilienbewirtschaftung und Alterswohnen abgeleitet.

Basierend auf den Impairment-Tests bestand per Ende 2014 kein Impairment-Bedarf. Aufgrund der Natur der Bewertungsmethode würde eine nicht den Erwartungen entsprechende Umsatzentwicklung unmittelbar zu einer Wertbeeinträchtigung führen.

Aufgrund des Verkaufs der Permed AG, Zürich, wurden die Markennamen um CHF 1.491 Mio. reduziert.

26 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zeigten grösstenteils Verpflichtungen aus Nebenkostenabrechnungen, aus Liegenschafts- und Warenrechnungen sowie aus Verpflichtungen aus Leben und Wohnen im Alter.

Die passiven Rechnungsabgrenzungen teilten sich wie folgt auf:

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Renovations- und Projektierungskosten	68 544	58 200
Warenaufwand	3 933	15 570
Sonstiger Betriebsaufwand	37 889	28 130
Zinsen	1 282	–
Total passive Rechnungsabgrenzungen	111 648	101 900

27 FINANZVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Grundpfandgesicherte Kredite	1 089 639	486 500
Wandelanleihen	–	227 800
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 639	714 300
Grundpfandgesicherte Kredite	3 184 994	3 120 824
Wandelanleihen	437 234	188 821
Anleihen	343 637	939 784
Langfristige Darlehen	–	2 093
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 965 865	4 251 522
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	11 173	9 484
Total Finanzverbindlichkeiten	5 066 677	4 975 306

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 714.300 Mio. [CHF 1 089.639 Mio.] handelte es sich um Hypotheken und um eine Wandelanleihe von CHF 227.800 Mio., die am 20.01.2015 zur Zahlung fällig wurde und per 31.12.2013 in den langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert war. Für die Finanzierung der Verrechnungssteuern an die Eidgenössische Steuerverwaltung wurden im Vorjahr kurzfristige Kredite im Betrag von CHF 419.700 Mio. aufgenommen, welche am 10.01.2014 zurückbezahlt wurden.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 4 251.522 Mio. [CHF 3 965.865 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert, die mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

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

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios («loan-to-value») 50.7% [54.1%].

Anleihen

		CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	114.645	198.787	229.226	297.954	99.172
Bilanzwert per 31.12.2013	CHF Mio.	114.545	–	229.093	–	–
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)
Fair Value per 31.12.2014 (Stufe 1)	CHF Mio.	116.783	203.700	242.420	309.600	102.750
Fair Value per 31.12.2013 (Stufe 1)	CHF Mio.	115.978	–	233.105	–	–

Die Rückzahlungen erfolgen zum Nominalwert.

Wandelanleihen

		CHF 300 Mio. 2015	CHF 190.35 Mio. 2016
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.350
Nominalwert per 31.12.2014	CHF Mio.	229.120	190.350
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	227.800	188.821
Bilanzwert per 31.12.2013	CHF Mio.	249.182	188.052
Wandelpreis	CHF	70.97	82.89
Zinssatz	%	1.875	1.875
Laufzeit	Jahre	5	5
Fälligkeit	Datum	20.01.2015	21.06.2016
Valorennummer		10 877 415 (SPS10)	13 119 623 (SPS11)
Fair Value per 31.12.2014 (Stufe 1)	CHF Mio.	230.953	194.538
Fair Value per 31.12.2013 (Stufe 1)	CHF Mio.	261.973	195.870

2014 erfolgten Wandlungen im Umfang von nominal CHF 22.535 Mio. [CHF 34.880 Mio.]. Daraus resultierten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 4.858 Mio. [CHF 7.519 Mio.] beziehungsweise 317 521 [491 470] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 17.298 Mio. [CHF 26.557 Mio.].

Bei der CHF 190.350 Mio.-Wandelanleihe fanden noch keine Wandlungen statt.

Jede einzelne Anleihe mit Nominalwert von CHF 5000 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 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 Anhang 37 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2014
	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 229.120 Mio. [CHF 251.655 Mio.] (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)	70.97	3 545 935	70.97	3 228 406
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	82.89	2 296 417	82.89	2 296 417
Total Anzahl möglicher Aktien		5 842 352		5 524 823

28 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1000	31.12.2013	31.12.2014
Latente Steuerverpflichtungen per 01.01.	805 406	891 872
Erhöhung aus Akquisition der Tertianum-Gruppe	14 490	–
Erhöhung aus Akquisition einer Mehrheitsbeteiligung	–	247
Reduktion aus Verkauf der Permed AG	–	–245
Erhöhung aus den Abschreibungen/Neubewertungen, netto, in der Erfolgsrechnung ausgewiesen	79 689	69 051
Erhöhung aus Neubewertungen, netto, im sonstigen Ergebnis ausgewiesen	10 335	11 499
Veränderung durch Liegenschaftsverkäufe	–16 201	–3 886
Rückstellungen und sonstige Passiven	931	–3 950
Steuersatzänderungen und Reduktion infolge Besitzdauerabzugs	–2 778	–1 176
Total latente Steuerverpflichtungen per 31.12.	891 872	963 412

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 sie sich infolge von Realisationen, das heisst Verkäufen von Liegenschaften.

Die Berechnung der latenten Steuern der Liegenschaften basierte auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wären die latenten Steuerverpflichtungen auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 3% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Besitzdauer auf zehn Jahre wären sie rund 5% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben Anhänge 6 «Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale», 22 «Renditeliegenschaften» sowie 23 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern informiert Anhang 13 «Ertragssteuern».

29 EIGENKAPITAL

Aktienkapital

	Ausgegebene Namenaktien	Nominalwert in CHF	Aktienkapital in CHF 1 000
Aktienkapital per 01.01.2013	60 011 611	15.30	918 178
Wandlungen vom Februar bis April 2013	491 470	15.30	7 519
Aktienkapital per 31.12.2013	60 503 081	15.30	925 697
Wandlungen vom November bis Dezember 2014	317 521	15.30	4 858
Total Aktienkapital per 31.12.2014	60 820 602	15.30	930 555

Die am 31.12.2014 gehaltenen 2682 [18916] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 930.514 Mio. [CHF 925.408 Mio.] aus 60 817 920 [60 484 165] Aktien.

Genehmigtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital per 01.01.2013	4 544 399	15.30	69 529
Genehmigtes Kapital per 31.12.2013	–	–	–
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 15.04.2014	6 000 000	15.30	91 800
Total genehmigtes Kapital per 31.12.2014	6 000 000	15.30	91 800

Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 15.04.2016 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Bedingtes Kapital

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital per 01.01.2013	7 812 704	15.30	119 534
Wandlungen vom Februar bis April 2013	–491 470	15.30	–7 519
Bedingtes Kapital per 31.12.2013	7 321 234	15.30	112 015
Wandlungen vom November bis Dezember 2014	–317 521	15.30	–4 858
Total bedingtes Kapital per 31.12.2014¹	7 003 713	15.30	107 157

¹ Davon für Options- und/oder Wandelrechten CHF 84.054 Mio. beziehungsweise 5 493 713 Aktien [CHF 88.912 Mio. bzw. 5 811 234 Aktien]
Davon für Optionsrechte Aktionäre CHF 23.103 Mio. beziehungsweise 1 510 000 Aktien [CHF 23.103 Mio. bzw. 1 510 000 Aktien]

Der genaue Wortlaut zum bedingten Kapital kann den Statuten der Gesellschaft entnommen werden. 2014 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 22.535 Mio. [CHF 34.880 Mio.] in Eigenkapital gewandelt. Weitere Angaben dazu sind in den Anhängen 30 «Kennzahlen pro Aktie» und 27 «Finanzverbindlichkeiten» enthalten.

Kapitalreserven

in CHF 1 000

Kapitalreserven per 01.01.2013	1 172 692
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 24.04.2013	-217 794
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.- Wandelanleihe in 491 470 Namenaktien	26 557
Aktienbasierte Vergütungen, 8 837 Aktien	589
Erwerb eigener Aktien, 25 000 Aktien	-1 717
Verkauf eigener Aktien, 2 075 Aktien	139
Kapitalreserven per 31.12.2013	980 466
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 25.04.2014	-217 801
Wandlung von 4 507 Anteilen der CHF 300 Mio.- Wandelanleihe in 317 521 Namenaktien	17 298
Aktienbasierte Vergütungen, 26 234 Aktien	1 896
Erwerb eigener Aktien, 10 000 Aktien	-736
Total Kapitalreserven per 31.12.2014	781 123

Die Kapitalreserven stammten aus Über-pari-Emissionen bei der Gründung, den Kapitalerhöhungen sowie bei Veränderungen aus dem Handel mit Bezugsrechten, eigenen Aktien und aktienbasierten Vergütungen.

Neubewertungsreserven

in CHF 1 000

Neubewertungsreserven per 01.01.2013	26 948
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	20 569
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	-4 731
Neubewertungsreserven per 31.12.2013	42 786
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	38 972
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	-8 966
Total Neubewertungsreserven per 31.12.2014	72 792

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven

in CHF 1 000

Gewinnreserven per 01.01.2013	1 796 077
Gewinn	343 869
Neubewertung aus Personalvorsorge	24 054
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	-5 604
Gewinnreserven per 31.12.2013	2 158 396
Gewinn	285 763
Neubewertung aus Personalvorsorge	-36 828
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	8 404
Total Gewinnreserven per 31.12.2014	2 415 735

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung sowie aus kumulierten Neubewertungen aus Personalvorsorge.

Nicht beherrschende Anteile

in CHF 1 000

Nicht beherrschende Anteile per 01.01.2013	–
Nicht beherrschende Anteile per 31.12.2013	–
Erhöhung einer Mehrheitsbeteiligung mit nicht beherrschenden Anteilen	701
Gesamtergebnis, den nicht beherrschenden Anteilen zuzurechnen	895
Nicht beherrschende Anteile per 31.12.2014	1 596
Total Eigenkapital per 31.12.2014, in CHF 1 000	4 201 801
Total Eigenkapital per 31.12.2013, in CHF 1 000	4 107 345

AUSSCHÜTTUNGEN

Die Generalversammlung vom 15.04.2014 traf folgenden Beschluss:
eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.60 pro Aktie

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 60 500 314 Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen im Betrag von CHF 217.801 Mio. erfolgte am 25.04.2014.

30 KENNZAHLEN PRO AKTIE

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

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 011 611	60 503 081
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	363 057	16 028
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	– 5 847	– 6 458
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	60 368 821	60 512 651
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen	– 363 057	– 16 028
Effektive Anzahl gewandelter Aktien	491 470	317 521
Höchstmögliche Anzahl bei einer Wandlung auszugebender Aktien	5 842 352	5 524 823
Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	66 339 586	66 338 967

Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	343 869	285 763
Zinsen Wandelanleihen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten, Steuereffekte	10 156	6 118
Relevanter Gewinn für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie	354 025	291 881

Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und Eigenkapital pro Aktie (NAV)

in CHF 1	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Gewinn pro Aktie, gewichtet	5.70	4.72
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	5.34	4.40
Eigenkapital pro Aktie (NAV) vor latenten Steuern ¹	82.65	84.77
Eigenkapital pro Aktie (NAV) nach latenten Steuern ¹	67.91	69.06

¹ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt

31 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
2014	201 923	–
2015	18 899	73 197
2016	–	8 290
2017	–	400
Total zukünftige Verpflichtungen aus Totalunternehmerverträgen	220 822	81 887

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	31.12.2013 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2014 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Hochbergerstrasse 60a	2015	4 528	980
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	2016	–	20 700
Bern, Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa	2014	63 736	4 616
Bern, Weltpoststrasse 5/Murifeld	2015	11 607	3 189
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2014	2 839	212
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2014	10 660	413
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	2014	630	–
Zürich, Brandschenkestrasse (Motel One)	2017	–	7 755
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	2015	50 414	15 466
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014	14 835	4 919
Zürich, Maaghof Nord und Ost	2015	61 573	23 637
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		220 822	81 887

OPERATIVE LEASINGVEREINBARUNGEN

Per Bilanzstichtag bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Baurechtszinsen, Büromaschinen-leasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie von Betriebsliegenschaften im Bereich Leben und Wohnen im Alter:

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	37 367	33 693
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	86 619	74 894
Leasingzahlungen über 5 Jahre	372 262	363 366
Total zukünftige Leasingzahlungen	496 248	471 954

In der Berichtsperiode wurden CHF 35.582 Mio. [CHF 22.626 Mio.] Immobilienaufwand inkl. Baurechtszinsaufwand sowie CHF 0.871 Mio. [CHF 0.833 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büromaschinen im sonstigen Betriebsaufwand erfasst. Die Zunahme im Immobilienaufwand erfolgte vorwiegend aus der Zumietung von Betriebsliegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter.

EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

Seit Ende 2013 besteht eine Eventualverbindlichkeit hinsichtlich einer ungelösten Meinungsverschiedenheit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung (ESTV). Diese Auseinandersetzung bezieht sich auf die Erhebung von Verzugszinsen beim Einsatz des Meldeverfahrens bezüglich Verrechnungssteuern bei konzerninternen Dividendenausschüttungen. Trotz der unseres Erachtens korrekten und fristgerechten Meldung der Ausschüttungen im Jahre 2012 sind vier Tochtergesellschaften gegen Ende 2013 und Anfang 2014 Zahlungsaufforderungen zur Entrichtung der Verrechnungssteuer und Bezahlung von Verzugszinsen zugegangen (siehe Anhang 13 «Ertragssteuern»). Aufgrund der drohenden hohen Verzugszinsen hat Swiss Prime Site am 24.12.2013 vorsorglicherweise die Verrechnungssteuern abgeliefert, die von der ESTV am 10.01.2014 rückerstattet wurden.

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

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

32 VERPFÄNDETE AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 276 914	8 378 215
Fair Value der betroffenen Betriebsliegenschaften	510 715	609 266
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 836 824	5 032 102
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	4 271 170	3 605 500

33 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Konzernleitung, die Tochtergesellschaften, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns sowie die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften.

VERWALTUNGSRAT UND KONZERNLEITUNG

Die Offenlegung der nachfolgenden fixen Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der fixen und variablen Vergütungen an die Konzernleitung erfolgte gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Die Verwaltungsrats honorare und die variablen Vergütungen der bei der Swiss Prime Site Group AG angestellten Konzernleitungsmitglieder und Kadermitarbeitenden werden zu 50% in Form von Aktien der Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Für die übrigen Mitglieder der Konzernleitung ist ein Bezug in Aktien bis zu 25% der variablen Vergütung fakultativ. Der entsprechende Aufwand wurde als aktienbasierte Vergütung ausgewiesen. Die Anzahl der gewährten Aktien der Gesellschaft an den Verwaltungsrat und Konzernleitung wurde anhand des Schlusskurses per Ende des Vorjahrs (beziehungsweise zu Beginn des Geschäftsjahrs) von CHF 69.05 [CHF 76.35], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 62.15 [CHF 68.72], bestimmt. Die Aktien unterliegen einer Verkaufssperre von vier Jahren für Verwaltungsräte und von drei Jahren für Konzernleitungsmitglieder.

Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung

in CHF 1 000	2013	2014
Fixe Vergütung in bar (brutto)	4 287	4 844
Variable Vergütung in bar (brutto)	985	1 140
Aktienbasierte variable Vergütung ¹	1 275	1 401
Leistungen aus Anlass der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses ²	–	1 500
Übrige Vergütungskomponenten ²	59	64
Altersvorsorgeleistungen	382	605
Übrige Sozialleistungen	472	492
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung	7 460	10 046
Pauschalspesen	77	99

¹ Die Aktien sind vier Jahre (Verwaltungsrat) respektive drei Jahre (Konzernleitung) gesperrt

² Beinhaltet Altersvorsorge und Sozialleistungen sowie eine variable Komponente von CHF 0.397 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

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentforderungen von CHF 0.375 Mio. [CHF 0.641 Mio.] sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 1.291 Mio. [CHF 0.823 Mio.]. Der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli wurden für Dienstleistungen CHF 0.076 Mio. [CHF 0.052 Mio.] verrechnet.

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

34 TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Vollkonsolidierte Beteiligungen (direkt oder indirekt)

		31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	100.0	500	100.0
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld ⁸	Immobilien-gesellschaft	n.a.	n.a.	1 000	57.4
GLPH SA, Lancy ¹	Immobilien-gesellschaft	100	100.0	–	–
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandels-gesellschaft	6 600	100.0	6 600	100.0
Perlavita AG, Zürich ²	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg ²	Betrieb eines privaten Alters- und Pflegeheims sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen	300	100.0	300	100.0
Permed AG, Zürich ³	Erbringung von Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen	100	100.0	–	–
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	100.0	650 000	100.0
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II ⁴	Leitung, Verwaltung und Komplementärin einer Kommanditgesellschaft für kollektive Anlagen	–	–	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten ⁵	Servicegesellschaft	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich ²	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Ticino SA, Muralto ⁶	Betriebsführung von Seniorenresidenzen	100	100.0	–	–
Vitadomo AG, Zürich ⁷	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	–	–	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Operatives Geschäft per Ende 2013 verkauft; per 30.06.2014 in die SPS Immobilien AG fusioniert

² Akquisition per 12.07.2013

³ Akquisition per 12.07.2013; Verkauf per 17.03.2014

⁴ Gründung per 28.03.2014

⁵ Gründung per 25.11.2013

⁶ Akquisition per 12.07.2013; per 01.01.2014 in die Tertianum AG fusioniert

⁷ Gründung per 05.11.2014

⁸ Erhöhung der Beteiligung auf 57.4% und Vollkonsolidierung

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Zweck		31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	Beteiligungs- quote in %
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	Immobilien-gesellschaft	1 000	31.0	n.a.	n.a.
Parkgest Holding SA, Genève	Parkhaus	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	Parkhaus	5 160	27.1	5 160	27.1

35 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2013 Beteiligungs- quote in % ¹	31.12.2014 Beteiligungs- quote in % ¹
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.3	4.5
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	5.0
State Street Corporation, Boston	3.1	4.9

¹ Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

36 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 Konzernleitung 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, Konzernleitung etc. zugewiesen.

RISIKOARTEN

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

- > spezifische Immobilienrisiken
- > Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten
- > Marktrisiko und Diversifikation
- > Bewertungsrisiken
- > beschränkte Erwerbs-/Veräusserungsmöglichkeit von Immobilien
- > Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliendienstleistungsgeschäft
- > Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel
- > Risiken im Zusammenhang mit Leben und Wohnen im Alter
- > regulatorische und steuerliche Risiken
- > Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten
- > Umweltrisiken und Risiken im Zusammenhang mit Altlasten
- > unternehmensspezifische, operationelle Risiken
- > Kreditrisiken (Anhang 37)
- > Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken (Anhang 37)

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 wichtiger Fachkräfte oder Manager.

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 die 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, die zu Mehrkosten oder Nichtrealisation des Projekts führen können
- > Anfall höher als geplant ausfallender Baukosten, unter Umständen auch im Zusammenhang mit Baumängeln
- > Nichterfüllen der Leistungen oder Zahlungsunfähigkeit der mit dem Bau Beauftragten (in der Regel Generalunternehmer)
- > kein adäquater Nutzer oder Käufer nach Bauvollendung

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 durch Beizug von externen Bauherrentreuhändern, die ein striktes Projektcontrolling führen.

MARKTRISIKO UND DIVERSIFIKATION

Swiss Prime Site investiert zur Risikodiversifikation sowohl in Büro- und Verkaufsflächen als auch in Betriebsliegenschaften im Bereich Leben und Wohnen im Alter an erstklassigen Lagen und legt Wert auf eine diversifizierte Mieterstruktur und eine 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 Values bewertet. Die Bewertung erfolgt nach internationalen Standards mit der Discounted-Cashflow-Methode.

RISIKEN IM IMMOBILIENDIENSTLEISTUNGSGESCHÄFT

Die im Bereich Immobiliendienstleistungen tätige Tochtergesellschaft Wincasa AG versteht effizientes und vorausschauendes Risikomanagement als eine Werte schaffende und schützende Schlüsselaufgabe, die sich primär an ihre Führungskräfte richtet. Die Ziele des Risikomanagements bestehen darin, Strategien und operative Tätigkeiten nach Chancen und Bedrohungen zu durchleuchten, aufgedeckte Risiken zu beurteilen, diese mit geeigneten Massnahmen zu steuern und damit einen wichtigen Beitrag zur Kontinuität und erfolgreichen Entwicklung des Unternehmens zu leisten. Im Vordergrund stehen dabei sowohl das angemessene Vermindern relevanter Schadenspotenziale als auch das bewusste Nutzen von Chancen.

Ihr Risikomanagement wird zentral gesteuert, dezentral umgesetzt und orientiert sich methodisch am international anerkannten Risikostandard ISO 31000. Das strategische Risikomanagement konzentriert sich auf die Tätigkeiten und die Entwicklung der Geschäftsbereiche sowie auf grosse Investitionsprojekte. Das operationelle Risikomanagement umfasst zusätzlich die Prozesse und erstreckt sich auf den Schutz der Vermögenswerte (Internes Kontrollsystem, IKS) sowie die Arbeitssicherheit, die IT-Sicherheit und die Anlagensicherheit. Das Business Continuity Management (BCM) für selten eintretende Ereignisse mit grossem Schadenspotenzial ist ebenfalls fester Bestandteil des Risikomanagements.

Die grössten Gefahren ergeben sich aktuell insbesondere im Zusammenhang mit der noch zu optimierenden Kundenstruktur, mit dem intensiver werdenden Wettbewerb sowie mit einer veränderten, auf mehrere Anbieter ausgelegten Vergabepolitik bestehender Kunden. Im internen Risikokatalog werden alle relevanten Risiken detailliert beschrieben, nach vordefinierten Risikokriterien bezüglich des Schadenspotenzials und der Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet und mit adäquaten Risikobewältigungsmassnahmen versehen.

Die Risikoüberwachung als integrierter Bestandteil des Risikomanagement-Prozesses erfolgt laufend durch die zuständigen Risikoeigner aus Geschäftsleitung und Direct Reports CEO, den Chief Risk Officer sowie das unabhängige Risk and Audit Committee (RAC).

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, Liquidität sowie die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels. 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 das Reporting sowie die periodische Überwachung von Risiken. Der Verwaltungsrat und die Konzernleitung 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, die ihrerseits in Markt- und operationelle Risiken unterteilt werden, 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.

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

Bestandteile des operativen Risikomanagements sind unter anderem der Verhaltenskodex bezüglich Prinzipien für verantwortungsbewusstes Handeln in den Bereichen 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. Jelmoli – The House of Brands verfügt über einen erstklassigen Standort, der nebst einem kompetenten Auftritt am Markt mit einem attraktiven Sortiment und zusätzlichen, Mehrwert stiftenden Dienstleistungen die Grundvoraussetzung bildet, um in diesem sehr dynamischen Umfeld erfolgreich zu bestehen. 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 der Kreditsituation, durch Risikolimiten sowie durch klare Regelungen zur Autorisation von Transaktionen begegnet.

RISIKEN IM BEREICH LEBEN UND WOHNEN IM ALTER

In der Tertianum-Gruppe werden im Auftrag des Verwaltungsrats regelmässig die bestehenden strategischen und operativen Prozesse analysiert, die in diesem Zusammenhang erkannten Risiken definiert und beurteilt sowie konkrete Massnahmen daraus abgeleitet. Letztere dienen dazu, Risiken zu vermeiden oder zumindest deren negative Auswirkungen auf die Organisation zu minimieren. Ein wesentlicher Bestandteil des Risikomanagements bildet das interne Kontrollsystem (IKS), der sich in der Tertianum-Gruppe an die strukturellen Vorgaben des COSO-Frameworks anlehnt. Es ist das Ziel, die definierten Kontrollmassnahmen zur Risikovermeidung und -reduktion direkt in die jeweiligen Prozesse zu integrieren. Damit werden, gesteuert durch die Geschäftsleitung, Mitarbeitende aller hierarchischen Stufen

in das Risikomanagement mit einbezogen. Dies stellt eine Sensibilisierung bezüglich vorhandener Risiken auf allen Ebenen der Organisation sicher.

Mit Hilfe der Risikomatrix wird der Erfolg der definierten Massnahmen im Rahmen eines Brutto-/Nettorisikovergleichs eingeschätzt.

Im Zusammenhang mit der Tätigkeit im Bereich Leben und Wohnen im Alter sind die folgenden Risiken von grosser Bedeutung:

- > regulatorische Vorschriften: Die Beitragszahlungen der Kantone (Restfinanzierung) werden durch die kantonalen Instanzen jährlich neu festgelegt. Eine zunehmende Regularisierung führt zu laufend erhöhtem administrativem Aufwand.
- > Marktentwicklung und Konkurrenz: zunehmende Konkurrenz im privaten und im öffentlichen Sektor
- > Entwicklungen der Demografie und der Lebensgewohnheiten der Kunden: höheres Anspruchsverhalten der Kunden und Trend zur Individualisierung
- > Mitarbeitende und Management: Die vor allem im Bereich Pflege und Betreuung bereits absehbare Personalverknappung wird durch die politische Entwicklung zusätzlich verstärkt.
- > Reputationsrisiken: grosse öffentliche Beachtung von Störfällen
- > Auslastung der Residenzen: Ein hoher Fixkostenanteil macht eine Kostenanpassung an Auslastungsschwankungen schwierig.
- > Projektentwicklungen: Kosten-, Qualitäts- und Terminrisiken bei Neubauten
- > Etablierung der Marke Vitadomo: Marktakzeptanz des neuen Produkts
- > zugemietete Liegenschaften: Vertragsverlängerungsmöglichkeiten sowie Durchführung der gewünschten Unterhaltsarbeiten

Die Tertianum-Gruppe begegnet den obigen Risiken mit diversen pro- und reaktiven Massnahmen auf der strategischen und operativen Ebene. Dazu gehören unter anderem:

- > eine aktive Verbandstätigkeit und Beziehungspflege mit politischen Entscheidungsträgern
- > regelmässige Befragungen von Anspruchsgruppen (Gäste, Angehörige, Zuweiser etc.)
- > regelmässige Markt- und Konkurrenzanalysen
- > eine regelmässige Überprüfung der Angebots- und Preispolitik
- > Definition, Umsetzung und Überprüfung interner Strukturen

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 Swiss Prime Site 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 Kosten die realistisch abschätzbar sind. Sie überprüft ihre gerichtlichen, regulatorischen und Schiedsverfahren quartalsweise auf Angemessenheit der Rückstellungen. Sie kann anhand der Einschätzungen der Konzernleitung 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 Möglichkeit von Kosteneintritten sowie die Höhe beziehungsweise die 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.

RISIKOÜBERWACHUNG

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

- > Verwaltungsrat
- > Prüfungsausschuss
- > internes Risiko Management
- > interne Revision

37 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2014 Bilanzwert
Total flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)					254 587
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					126 097
Kontokorrentforderungen					587
Andere Forderungen					6 301
Übrige langfristige Forderungen		1 076		1 076	425
Langfristige Finanzanlagen		255	134	389	1 261
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen					134 671
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					389 258
Wertschriften	477			477	477
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte					477
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					477
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					16 151
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					486 500
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					138 772
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten			2 093	2 093	2 093
Grundpfandgesicherte Kredite			3 324 656	3 324 656	3 120 824
Wandelanleihen	425 491			425 491	416 620
Anleihen	975 253			975 253	939 784
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					5 120 744
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					5 120 744
Derivate mit negativem Fair Value		9 484		9 484	9 484
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten					9 484
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					9 484

in CHF 1000	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen	31.12.2013 Bilanzwert
Total flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)					200 946
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen					120 406
Kontokorrentforderungen					147
Andere Forderungen					7 035
Übrige langfristige Forderungen		1 943		1 943	2 125
Langfristige Finanzanlagen		252	134	386	1 262
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen					130 975
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					331 921
Wertschriften	390			390	390
Derivate mit positivem Fair Value		279		279	279
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte					669
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte					669
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen					15 532
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten					1 089 639
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten					138 444
Grundpfandgesicherte Kredite		3 272 253		3 272 253	3 184 994
Wandelanleihen	457 843			457 843	437 234
Anleihen	349 083			349 083	343 637
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					5 209 480
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					5 209 480
Derivate mit negativem Fair Value		11 173		11 173	11 173
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten					11 173
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten					11 173

Es wurden keine Fair-Value-Informationen für Finanzinstrumente wie kurzfristige Forderungen und Verbindlichkeiten offengelegt, da deren Bilanzwert eine angemessene Annäherung an die Fair Values darstellen.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Bewertungstechniken, die bei der Bestimmung der Fair Values der Stufe 2 und der Stufe 3 verwendet wurden, sowie die wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

Zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

Art	Derivate (Swaps und Caps)
Bewertungstechnik	Marktvergleichsverfahren: Die Fair Values basieren auf Preisnotierungen von Brokern. Ähnliche Verträge werden auf einem aktiven Markt gehandelt, und die Preisnotierungen spiegeln die tatsächlichen Transaktionen für ähnliche Instrumente wider.

Nicht zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

Art	Übrige langfristige Forderungen, langfristige Finanzanlagen, grundpfandgesicherte Kredite
Bewertungstechnik	Abgezinste Cashflows

Die Bewertungstechniken sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

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 Konzernkennzahlen

in %	31.12.2013	31.12.2014
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) ¹	54.1	50.7
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio ¹	42.5	43.7
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	21.5	14.4
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	59.6	70.0
Eigenkapitalquote	39.1	39.6
Fremdkapitalquote	60.9	60.4
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	9.1	7.0
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	4.6	3.6

¹ Ohne Derivate

Um das Refinanzierungsrisiko seitens der Kreditgeber zu minimieren und um 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 möglicherweise nicht in der Lage ist, ihre finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäss durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen.

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 grösserer Verpflichtungen stehen nicht gesicherte, aber freie Kreditlimiten zur Verfügung. Die Konzernleitung 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.

Übersicht über die künftigen vertraglichen Geldabflüsse (inklusive Zinsen) aus sämtlichen finanziellen Verbindlichkeiten:

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

in CHF 1000	31.12.2013 Bilanzwert	Vertrag- liche Geld- abflüsse	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 2 Jahre		2 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
			Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation	Zins	Amorti- sation
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 532	15 532	–	15 532	–	–	–	–	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 639	1 094 000	3 005	958 630	1 365	131 000	–	–	–	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	138 444	138 444	–	138 444	–	–	–	–	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 965 865	4 406 982	45 480	–	46 235	–	80 378	679 195	166 217	1 364 350	100 127	1 925 000
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 209 480	5 654 958	48 485	1 112 606	47 600	131 000	80 378	679 195	166 217	1 364 350	100 127	1 925 000
Derivate mit negativem Fair Value	11 173	12 534	–	3 425	–	2 328	–	3 879	–	2 252	–	650
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	11 173	12 534	–	3 425	–	2 328	–	3 879	–	2 252	–	650
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 220 653	5 667 492	48 485	1 116 031	47 600	133 328	80 378	683 074	166 217	1 366 602	100 127	1 925 650

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.7 [4.0] Jahre.

WÄHRUNGSRISEN

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.

KREDITRISEN

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. Zur Minimierung des Gegenparteirisikos werden die Gegenparteien für den Abschluss derivativer Finanzinstrumente bezüglich Bonität und Diversifikation sorgfältig ausgewählt. Die Qualität der Abschlüsse und Abrechnungen wird laufend überwacht. 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, aber durch eine Verschlechterung der Wirtschaftslage in Zahlungsschwierigkeiten geraten.

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

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	200 946	254 587
Wertschriften	390	477
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120 406	126 097
Kontokorrentforderungen	147	587
Andere Forderungen	7 035	6 301
Übrige langfristige Forderungen	2 125	425
Langfristige Finanzanlagen	1 262	1 261
Derivate mit positivem Fair Value	279	–
Maximales Kreditrisiko	332 590	389 735

ZINSRISEN

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	31.12.2013	31.12.2014
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	4 968	1 686
Finanzverbindlichkeiten	4 906 655	4 859 970
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 901 687	4 858 284
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	200 946	254 587
Finanzverbindlichkeiten	151 520	110 000
Überschuss variabel verzinslicher finanzieller Vermögenswerte	49 426	144 587

Die Zinsrisiken werden von der Konzernleitung ständig überwacht und beurteilt. In Abhängigkeit von den 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 den Anhang 27 «Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2013 Total Nominal- wert	31.12.2014 Total Nominal- wert
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	485 450	201 800
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	391 520	696 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 681 605	1 336 070
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	783 400	1 284 400
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	862 500	729 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	385 500	275 500
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	424 200	413 200
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	44 000	34 000
Total Finanzverbindlichkeiten	5 058 175	4 969 970

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.2% [2.2%]. 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 Bilanzwerten der variabel verzinslichen Finanzinstrumente per Bilanzstichtag und zeigt, wie sich das Zinsergebnis verändern würde, wenn das Zinsniveau um 0.5% ab- oder zunehmen würde.

in CHF 1 000	2013	2014
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.50%	495	703
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.50%	633	-703

DERIVATE UND HEDGE ACCOUNTING

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

SONSTIGES PREISRISIKO

Das sonstige Preisrisiko ist das Risiko von Veränderungen des Fair Values 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 Values von Wertschriften im Umfang von 10% würde den Gewinn um CHF 0.048 Mio. [CHF 0.039 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. Der Fair Value der Wertschriften entsprach dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

38 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 09.03.2015 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site AG vom 14.04.2015.

Die am 20.01.2015 fällig gewordene CHF 300-Mio.-Wandelanleihe wurde zu über 90% in Eigenkapital gewandelt. Vom per 31.12.2014 verbliebenen Betrag von nominal CHF 229.120 Mio. wurden im Januar 2015 CHF 203.035 Mio. in 2 860 803 Aktien gewandelt und CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt. Dadurch erhöhten sich die ausgegebenen Aktien auf 63 681 405 und das Aktienkapital auf CHF 974.325 Mio.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31.12.2014 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, die eine Anpassung der Bilanzwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31.12.2014 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.

JAHRESRECHNUNG DER SWISS PRIME SITE AG

BERICHT DER REVISIONSSTELLE	98
ERFOLGSRECHNUNG	100
BILANZ	101
ANHANG DER JAHRESRECHNUNG	102
ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS	108

BERICHT DER REVISIONSSTELLE AN DIE GENERAL-VERSAMMLUNG DER SWISS PRIME SITE AG, OLTEN

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seite 100–108), für das am 31. Dezember 2014 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. Dezember 2014 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.

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rüeeggger
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2015

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Beteiligungsertrag	2.1	20 000	20 000
Übriger betrieblicher Ertrag		1	–3
Total Betriebsertrag		20 001	19 997
Personalaufwand	4	–1 567	–1 552
Übriger betrieblicher Aufwand	2.2	–7 607	–5 182
Total Betriebsaufwand		–9 174	–6 734
Betriebliches Ergebnis		10 827	13 263
Finanzertrag	2.3	81 921	90 309
Finanzaufwand	2.4	–102 508	–101 703
Gewinn/Verlust vor Steuern		–9 760	1 869
Direkte Steuern		–	–
Gewinn/Verlust	7	–9 760	1 869

BILANZ

in CHF 1000	Anhang	31.12.2013	31.12.2014
Aktiven			
Flüssige Mittel		1 791	45 527
Wertschriften mit Börsenkurs		114	204
Übrige kurzfristige Forderungen	2.5	45 172	20 193
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 444	2 000
Total Umlaufvermögen		49 521	67 924
Finanzanlagen	2.6	3 094 656	2 827 477
Beteiligungen	2.7	4 029 072	4 029 072
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 318	4 693
Total Anlagevermögen		7 126 046	6 861 242
Total Aktiven		7 175 567	6 929 166
Passiven			
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.8	1 089 151	715 620
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.9	23 349	8 521
Passive Rechnungsabgrenzungen	2.10	2 225	816
Total kurzfristiges Fremdkapital		1 114 725	724 957
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2.11	3 659 005	3 995 850
Übrige langfristige Verbindlichkeiten		10 029	9 093
Total langfristiges Fremdkapital		3 669 034	4 004 943
Total Fremdkapital		4 783 759	4 729 900
Aktienkapital		925 697	930 555
Gesetzliche Reserven aus Kapitaleinlagen		965 885	765 507
Allgemeine gesetzliche Gewinnreserven		147 378	147 378
Freiwillige Gewinnreserven		354 154	356 023
Eigene Aktien	2.12	-1 306	-197
Total Eigenkapital		2 391 808	2 199 266
Total Passiven		7 175 567	6 929 166

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

1.1 ALLGEMEIN

Die Jahresrechnung 2014 der Swiss Prime Site AG wurde erstmals gemäss den Bestimmungen des Schweizer Rechnungslegungsrechts (32. Titel des Obligationenrechts) erstellt. Die wesentlichen angewandten, nicht vom Gesetz vorgeschriebenen Bewertungsgrundsätze sind nachfolgend beschrieben. Um die Vergleichbarkeit zu gewährleisten, wurden die Vorjahresangaben der Bilanz und Erfolgsrechnung an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst.

1.2 WERTSCHRIFTEN

Kurzfristig gehaltene Wertschriften sind zum Börsenkurs am Bilanzstichtag bewertet. Auf die Bildung einer Schwankungsreserve wird verzichtet.

1.3 VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

Verzinsliche Verbindlichkeiten werden zum Nominalwert bilanziert. Das Disagio von Anleihen und Wandelanleihen sowie die Emissionskosten werden in den aktiven Rechnungsabgrenzungen erfasst und über die Laufzeit der Anleihe respektive Wandelanleihe amortisiert.

1.4 EIGENE AKTIEN

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposition im Eigenkapital bilanziert. Bei späterer Wiederveräusserung wird der Gewinn oder Verlust erfolgswirksam als Finanzertrag beziehungsweise -aufwand erfasst.

1.5 AKTIENBASIERTE VERGÜTUNGEN

Werden für aktienbasierte Vergütungen an Verwaltungsräte und Mitarbeitende eigene Aktien verwendet, stellt die Differenz zwischen dem Anschaffungswert und der allfälligen Zahlung an die Mitarbeitenden bei der Aktienzuteilung Personalaufwand dar.

2 ANGABEN ZU BILANZ- UND ERFOLGSRECHNUNGSPPOSITIONEN

2.1 BETEILIGUNGSERTRAG

Der Beteiligungsertrag beinhaltet die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 20.000 Mio. [CHF 20.000 Mio.] für das Geschäftsjahr 2014. Die Dividende wurde als Forderung erfasst. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss der Dividendenzahlung gefasst wurde.

2.2 ÜBRIGER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Verwaltungsaufwand	-5 693	-2 948
Kapitalsteuern	-231	-204
Übriger betrieblicher Aufwand	-1 683	-2 030
Total	-7 607	-5 182

2.3 FINANZERTRAG

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Darlehenszinsen Konzerngesellschaften	78 956	89 178
Bewertung Finanzinstrumente	2 794	936
Übrige Finanzerträge	171	195
Total	81 921	90 309

2.4 FINANZAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Darlehenszinsen	-90 558	-84 973
Zinsaufwand Anleihen und Wandelanleihen	-9 813	-14 272
Amortisation Kosten Anleihen und Wandelanleihen	-1 903	-2 270
Übriger Finanzaufwand	-234	-188
Total	-102 508	-101 703

2.5 ÜBRIGE KURZFRISTIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Dritten	14 264	193
Übrige kurzfristige Forderungen gegenüber Konzerngesellschaften	30 908	20 000
Total	45 172	20 193

2.6 FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Darlehen gegenüber Konzerngesellschaften	3 094 656	2 827 477
Total	3 094 656	2 827 477

2.7 BETEILIGUNGEN

Direkte Beteiligungen

	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2013 Kapital- und Stimmenanteil in %	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2014 Kapital- und Stimmenanteil in %
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	650 000	100.0	650 000	100.0

Indirekte Beteiligungen

	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2013 Kapital- und Stimmenanteil in %	31.12.2014 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2014 Kapital- und Stimmenanteil in %
Clouds Gastro AG, Zürich	500	100.0	500	100.0
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld ⁸	1 000	31.0	1 000	57.4
GLPH SA, Lancy ¹	100	100.0	–	–
Jelmoli AG, Zürich	6 600	100.0	6 600	100.0
Parkgest Holding SA, Genève	4 750	38.8	4 750	38.8
Parking Riponne S.A., Lausanne	5 160	27.1	5 160	27.1
Perlavita AG, Zürich ²	100	100.0	100	100.0
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg ²	300	100.0	300	100.0
Permed AG, Zürich ³	100	100.0	–	–
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	450 000	100.0	450 000	100.0
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	300 000	100.0	300 000	100.0
SPS Immobilien AG, Olten	50 000	100.0	50 000	100.0
Swiss Prime Site Fund Advisory AG II, Olten ⁴	–	–	100	100.0
Swiss Prime Site Group AG, Olten ⁵	100	100.0	100	100.0
Tertianum AG, Zürich ²	9 562	100.0	9 562	100.0
Tertianum Ticino SA, Muralto ⁶	100	100.0	–	–
Vitadomo AG, Zürich ⁷	–	–	100	100.0
Wincasa AG, Winterthur	1 500	100.0	1 500	100.0

¹ Operatives Geschäft per Ende 2013 verkauft; per 30.06.2014 in die SPS Immobilien AG fusioniert

² Akquisition per 12.07.2013

³ Akquisition per 12.07.2013; Verkauf per 17.03.2014

⁴ Gründung per 28.03.2014

⁵ Gründung per 25.11.2013

⁶ Akquisition per 12.07.2013; per 01.01.2014 in die Tertianum AG fusioniert

⁷ Gründung per 05.11.2014

⁸ Erhöhung der Beteiligung auf 57.4% und Vollkonsolidierung

2.8 KURZFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Wandelanleihen	–	229 120
Übrige kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 089 151	486 500
Total	1 089 151	715 620

Weitere Informationen zu den Anleihen und Wandelanleihen in Anhang 3.2 und 3.3.

2.9 ÜBRIGE KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften	14 815	433
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Aktionären	96	115
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	8 438	7 973
Total	23 349	8 521

2.10 PASSIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	1 795	816
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Aktionären	330	–
Rechnungsabgrenzungen gegenüber Personalvorsorgestiftungen	100	–
Total	2 225	816

2.11 LANGFRISTIGE VERZINSLICHE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Wandelanleihen	442 005	190 350
Anleihen	345 000	945 000
Übrige langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 872 000	2 860 500
Total	3 659 005	3 995 850

FÄLLIGKEITSSTRUKTUR DER LANGFRISTIGEN VERZINSLICHEN VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Bis 5 Jahre	1 842 505	1 874 350
Über 5 Jahre	1 816 500	2 121 500
Total	3 659 005	3 995 850

2.12 EIGENE AKTIEN

Am Bilanzstichtag hielt die Swiss Prime Site AG 2 682 [18 916] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

Veränderung Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2013 Anzahl eigener Aktien	Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2014 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien per 01.01.	–	2 753	–	18 916
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	68.70	25 000	73.62	10 000
Aktienbasierte Vergütungen	68.47	– 8 837	71.76	– 10 085
Verkäufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs ¹	–	–	68.52	– 16 149
Total eigene Aktien per 31.12.	–	18 916	–	2 682

¹ Verkäufe an Konzerngesellschaft für aktienbasierte Vergütung

3 WEITERE ANGABEN

3.1 VOLLZEITSTELLEN

Die Swiss Prime Site AG hat keine Angestellten.

3.2 WANDELANLEIHEN

		CHF 300 Mio. 2015	CHF 190.35 Mio. 2016
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	300.000	190.350
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	229.120	190.350
Bilanzwert per 31.12.2013	CHF Mio.	251.665	190.350
Wandelpreis	CHF	70.97	82.89
Zinssatz	%	1.875	1.875
Laufzeit	Jahre	5	5
Fälligkeit	Datum	20.01.2015	21.06.2016
Valorennummer		10 877 415 (SPS10)	13 119 623 (SPS11)

3.3 ANLEIHEN

		CHF 115 Mio. 2018	CHF 200 Mio. 2019	CHF 230 Mio. 2020	CHF 300 Mio. 2021	CHF 100 Mio. 2024
Emissionsvolumen, nominal	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2014	CHF Mio.	115.000	200.000	230.000	300.000	100.000
Bilanzwert per 31.12.2013	CHF Mio.	115.000	n.a.	230.000	n.a.	n.a.
Zinssatz	%	1.125	1.0	2.0	1.75	2.0
Laufzeit	Jahre	5	5	7	7	10
Fälligkeit	Datum	11.07.2018	10.12.2019	21.10.2020	16.04.2021	10.12.2024
Valorennummer		21 564 566 (SPS13)	25 704 216 (SPS141)	21 565 073 (SPS131)	23 427 449 (SPS14)	25 704 217 (SPS142)

3.4 BETEILIGUNGSRECHTE FÜR VERWALTUNGSRÄTE UND KONZERNLEITUNG

Anzahl Aktien	31.12.2013	31.12.2014
Verwaltungsrat		
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	25 609	28 376
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	2 717	2 341
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	39 016	40 415
Dr. Bernhard Hammer, Verwaltungsratsmitglied	7 155	7 702
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	18 046	19 526
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	5 450	6 849
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	1 070 000	820 000
Konzernleitung		
Markus Graf, Konzernleitungsmitglied (CEO)	30 279	35 169
Peter Wullschleger, Konzernleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats ¹	10 000	11 000
Peter Lehmann, Konzernleitungsmitglied (CIO)	8 500	9 294
Oliver Hofmann, Konzernleitungsmitglied und CEO Wincasa AG ²	–	–
Franco Savastano, Konzernleitungsmitglied und CEO Jelmoli AG	–	–
Dr. Luca Stäger, Konzernleitungsmitglied und CEO Tertianum AG ³	n.a.	–
Total Aktienbesitz	1 216 772	980 672

¹ Bis Ende 2014

² Seit 01.06.2013

³ Seit 01.01.2014

3.5 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2013 Beteiligungs- quote in % ¹	31.12.2014 Beteiligungs- quote in % ¹
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.3	4.5
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	5.0
State Street Corporation, Boston	3.1	4.9

¹ Gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

3.6 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die am 20.01.2015 fällig gewordene CHF 300 Mio.-Wandelanleihe wurde zu über 90% in Eigenkapital gewandelt. Vom per 31.12.2014 verbliebenen Betrag von nominal CHF 229.120 Mio. wurden im Januar 2015 CHF 203.035 Mio. in 2 860 803 Aktien gewandelt und CHF 26.085 Mio. zurückbezahlt. Dadurch erhöhten sich die ausgegebenen Aktien auf 63 681 405 und das Aktienkapital auf CHF 974.325 Mio.

4 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31.12.2014 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 194.998 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Vortrag aus dem Vorjahr	202 889	193 129
Gewinn/Verlust	-9 760	1 869
Total Bilanzgewinn	193 129	194 998
Dividendenzahlung	-	-
Vortrag auf neue Rechnung	193 129	194 998

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 14.04.2015 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.70 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per 09.03.2015 total 63 681 405 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 235.621 Mio.

EPRA-KENNZAHLEN

EPRA-KENNZAHLEN (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA-Gewinn und EPRA-Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2014
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	343 869	286 658
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	– 186 705	– 113 234
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	– 15 290	– 2 062
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	n.a.	n.a.
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	4 282	259
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Values von Finanzinstrumenten	– 9 218	– 1 501
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	2 694	–
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	43 083	23 007
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf nicht beherrschende Anteile	n.a.	n.a.
EPRA-Gewinn	182 715	193 127
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	60 368 821	60 512 651
EPRA-Gewinn pro Aktie in CHF	3.03	3.19

EPRA-Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
NAV gemäss Konzernbilanz	4 107 345	4 200 205
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandelanleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	437 234	416 621
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 544 579	4 616 826
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften ¹	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau ¹	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	7 305	8 793
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	10 893	9 484
Latente Steuern	891 140	955 410
Goodwill aufgrund latenter Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA-NAV	5 453 917	5 590 513
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 326 517	66 342 666
EPRA-NAV pro Aktie in CHF	82.23	84.27

¹ Falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird

EPRA-Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
EPRA-NAV	5 453 917	5 590 513
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	- 10 893	- 9 484
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	- 113 235	- 246 331
Latente Steuern	- 883 214	- 938 167
EPRA-NNNAV	4 446 575	4 396 531
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 326 517	66 342 666
EPRA-NNNAV pro Aktie in CHF	67.04	66.27

EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Anlageliegenschaften im Eigentum	9 311 703	9 739 301
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	27 785	45 747
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	- 562 502	- 380 239
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 776 986	9 404 809
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	A 8 776 986	9 404 809
Annualisierter Ist-Mietertrag	420 966	430 518
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	- 61 236	- 54 658
Annualisierter Nettomietertrag	B 359 730	375 860
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	403	2 541
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	C 360 133	378 401
EPRA-Nettorendite aus Mieteinnahmen	B/A 4.1%	4.0%
EPRA-«topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	C/A 4.1%	4.0%

EPRA-Leerstandsquote

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2014
Geschätztes Mieteinnahmepotenzial aus Leerstandsflächen	26 242	27 697
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	455 392	460 928
EPRA-Leerstandsquote	5.8%	6.0%

KENNZAHLEN FÜNFJAHRES- ÜBERSICHT

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2010	Angepasst ¹ 31.12.2011	Angepasst ¹ 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Kennzahlen Konzern						
Immobilienbestand zum Fair Value ²	CHF Mio.	8 020.3	8 165.1	8 600.3	9 339.5	9 785.0
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	417.3	410.8	408.8	420.1	443.1
Leerstandsquote	%	4.2	4.6	5.0	6.4	6.6
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ³	CHF Mio.	–	–	14.1	98.6	100.1
Ertrag Retail und Gastro	CHF Mio.	157.0	155.1	159.0	156.2	151.9
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter ⁴		–	–	–	85.7	153.3
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	413.1	604.1	514.4	539.2	462.8
Kennzahlen Segment Immobilien						
Ertrag aus Vermietung an Dritte	CHF Mio.	399.4	393.6	391.0	376.7	377.4
Ertrag aus Vermietung an Konzerngesellschaften	CHF Mio.	34.9	36.4	36.4	47.5	53.9
Nettoobjektrendite	%	4.9	4.8	4.5	4.2	4.1
Leerstandsquote	%	4.1	4.4	4.8	6.1	6.4
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen ²	CHF Mio.	–	–	14.1	98.7	100.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	411.9	607.8	525.8	561.3	491.9
Kennzahlen Segment Retail und Gastro						
Ertrag Retail und Gastro	CHF Mio.	157.0	155.1	159.1	156.4	152.1
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	17.9	17.3	17.8	18.0	18.6
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	8.8	9.3	–1.1	–6.5	0.9
Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter⁴						
Dienstleistungsertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	–	–	–	85.7	153.6
Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	11.4	23.6
Ertrag aus Vermietung zugemieteter Liegenschaften	CHF Mio.	–	–	–	14.0	23.5
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	–	–	–	5.0	9.0
Finanzielle Kennzahlen Konzern						
EBITDA	CHF Mio.	440.2	618.2	531.5	565.9	497.9
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	413.1	604.1	514.4	539.2	462.8
Gewinn ⁵	CHF Mio.	235.8	355.1	311.3	343.9	286.7
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	–	–	0.9
Gesamtergebnis ⁵	CHF Mio.	240.9	365.1	323.5	378.2	288.2
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	–	–	0.9
Eigenkapital ⁵	CHF Mio.	3 267.2	3 434.9	3 913.9	4 107.3	4 201.8
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	–	–	–	–	1.6
Eigenkapitalquote	%	39.3	39.9	42.4	39.1	39.6
Fremdkapital	CHF Mio.	5 050.2	5 174.3	5 323.1	6 404.8	6 400.3
Fremdkapitalquote	%	60.7	60.1	57.6	60.9	60.4
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 317.4	8 609.2	9 237.0	10 512.2	10 602.1

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur im Eigenkapital

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

³ Akquisition der Wincasa AG per 25.10.2012

⁴ Akquisition der Tertianum AG per 12.07.2013; Verkauf der Permed AG per 17.03.2014

⁵ Inklusive nicht beherrschender Anteile

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2010	Angepasst ¹ 31.12.2011	Angepasst ¹ 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 192.1	4 188.7	4 144.7	5 066.7	4 963.7
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	50.4	48.7	44.9	48.2	46.8
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	52.1	51.0	48.0	54.1	50.7
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	2.8	2.6	2.2	2.2
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	3.9	4.5	4.5	4.0	4.7
ROE (gewichtet)	%	7.2	10.6	8.9	9.1	7.0
ROIC (gewichtet)	%	4.3	5.8	4.8	4.6	3.7
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	130.9	200.5	94.8	-191.2	623.5
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	109.7	113.2	-138.7	-350.9	-281.4
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	-321.2	-196.9	119.1	544.0	-288.6
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte²						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	326.7	426.0	327.1	352.5	349.6
Gewinn	CHF Mio.	171.7	250.8	198.2	222.8	236.0
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	-	-	-	-	0.9
Gesamtergebnis	CHF Mio.	171.7	250.8	202.4	241.3	207.6
davon nicht beherrschende Anteile	CHF Mio.	-	-	-	-	0.0
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	%	5.4	7.7	5.9	6.1	5.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	%	3.6	4.5	3.5	3.4	3.2
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	69.75	70.55	76.35	69.05	73.00
Aktienkurs Höchst	CHF	72.25	74.60	82.95	78.45	76.00
Aktienkurs Tiefst	CHF	58.00	65.85	69.30	66.35	68.95
Gewinn pro Aktie (EPS gewichtet)	CHF	4.34	6.53	5.67	5.70	4.72
Gewinn pro Aktie (EPS gewichtet) ohne Neubewertungseffekte ²	CHF	3.17	4.62	3.61	3.69	3.90
NAV vor latenten Steuern ³	CHF	72.11	76.72	78.62	82.65	84.77
NAV nach latenten Steuern ³	CHF	60.14	63.34	65.22	67.91	69.06
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr ⁴	CHF	3.50	3.60	3.60	3.60	3.70
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs der Berichtsperiode) ⁴	%	5.0	5.1	4.7	5.2	5.1

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur im Eigenkapital² Neubewertungen und latente Steuern³ Im Eigenkapital ausgewiesene nicht beherrschende Anteile wurden bei der Berechnung des NAV nicht berücksichtigt⁴ 31.12.2014 gemäss Antrag an die Generalversammlung

KENNZAHLEN FÜNFJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2010	Angepasst ¹ 31.12.2011	Angepasst ¹ 31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	27.1	6.1	14.9	-5.1	10.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	13.1	18.0	15.7	5.0	6.5
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	8.5	4.6	12.0	12.4	10.3
Prämie	%	16.0	11.4	17.1	1.7	5.7
Börsenkapitalisierung						
	CHF Mio.	3 792.2	3 835.7	4 581.9	4 177.7	4 439.9
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende ²	Personen	602	771	1 462	3 105	3 097
Vollzeitäquivalente ²	Stellen	468	547	1 239	2 321	2 370
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	54 368 714	60 011 611	60 503 081	60 820 602
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	- 173 262	- 36 117	- 4 369	- 5 847	- 6 458
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 195 452	54 332 597	54 873 552	60 368 821	60 512 651
Bestand eigener Aktien	Anzahl	- 44 037	- 4 244	- 4 828	- 18 916	- 2 682
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 324 677	54 364 470	60 006 783	60 484 165	60 817 920

¹ Anpassung aufgrund von IAS 19 rev.; 2011 nur im Eigenkapital

² 2013 angepasst gemäss neuem standardisiertem Mitarbeitenden-Reporting (inklusive Aushilfen und Andere entsprechend Personalaufwand)

OBJEKTANGABEN

FINANZZAHLEN	118
ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN	119
OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE	132
OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN	133

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau , Bahnhofstrasse 23	9 255 000.00	14 880 000.00	609 379.50	0.00	609 379.50	0.0
Affoltern a.A. , Obere Bahnhofstrasse 14	5 813 000.00	8 780 000.00	377 527.45	87 725.00	289 802.45	23.2
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	5 408 000.00	7 325 000.00	467 224.30	2 833.65	464 390.65	0.6
Baden , Bahnhofstrasse 2	5 620 000.00	9 265 000.00	404 590.20	0.00	404 590.20	0.0
Baden , Weite Gasse 34, 36	5 702 000.00	8 735 000.00	389 591.70	0.00	389 591.70	0.0
Basel , Aeschenvorstadt 2–4	36 398 000.00	42 860 000.00	2 010 590.43	3 600.00	2 006 990.43	0.2
Basel , Barfüsserplatz 3	23 524 000.00	35 150 000.00	1 477 648.00	8 110.00	1 469 538.00	0.5
Basel , Centralbahnplatz 9/10	13 910 000.00	19 080 000.00	835 960.73	0.00	835 960.73	0.0
Basel , Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	27 430 000.00	1 365 728.77	83 930.00	1 281 798.77	6.1
Basel , Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 622 000.00	38 490 000.00	1 484 579.20	93 517.50	1 391 061.70	6.3
Basel , Freie Strasse 36	24 271 000.00	41 080 000.00	1 689 240.00	0.00	1 689 240.00	0.0
Basel , Freie Strasse 68	49 097 000.00	44 650 000.00	2 944 554.96	1 510 818.96	1 433 736.00	51.3
Basel , Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 426 000.00	30 280 000.00	1 504 417.33	14 505.03	1 489 912.30	1.0
Basel , Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 608 000.00	4 245 000.00	561 798.80	75 230.80	486 568.00	13.4
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	4 091 000.00	301 304.40	0.00	301 304.40	0.0
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 530 000.00	1 946 000.00	124 381.45	88 647.70	35 733.75	71.3
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	105 680 000.00	99 150 000.00	6 658 041.01	2 260 328.55	4 397 712.46	33.9
Basel , Hochbergerstrasse 62	1 457 000.00	9 769 000.00	424 272.00	0.00	424 272.00	0.0
Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	282 759 000.00	248 170 000.00	17 863 687.90	2 639 336.89	15 224 351.01	14.8
Basel , Messeplatz 12/Messeturm	174 971 000.00	204 080 000.00	9 348 576.00	0.00	9 348 576.00	0.0
Basel , Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	49 270 000.00	2 628 957.58	220 272.10	2 408 685.48	8.4
Basel , Rebgrasse 20	48 212 000.00	38 830 000.00	2 538 991.59	47 703.20	2 491 288.39	1.9
Belp , Aemmenmattstrasse 43	34 890 000.00	16 550 000.00	1 614 215.10	619 954.60	994 260.50	38.4
Berlingen , Seestrasse 83, 88, 101, 154	18 465 000.00	35 000 000.00	1 969 999.80	0.00	1 969 999.80	0.0
Berlingen , Seestrasse 110	5 300 000.00	1 730 000.00	168 859.05	56 520.00	112 339.05	33.5
Bern , Bahnhofplatz 9	8 469 000.00	13 630 000.00	627 797.20	0.00	627 797.20	0.0
Bern , Genfergasse 14	84 858 000.00	107 860 000.00	4 292 587.35	0.00	4 292 587.35	0.0
Bern , Laupenstrasse 6	8 022 000.00	11 500 000.00	589 965.60	0.00	589 965.60	0.0
Bern , Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	107 305 000.00	113 720 000.00	6 589 084.45	9.00	6 589 075.45	0.0
Bern , Schwarztorstrasse 48	48 792 000.00	49 970 000.00	2 820 048.00	150.00	2 819 898.00	0.0
Bern , Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	56 135 000.00	55 980 000.00	1 487 522.85	0.00	1 487 522.85	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014		Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986 Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	790	40.5	2 492	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0.0	3 672	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0.0	212	nein	1927	1975 Totalsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0.0	366	nein	1953	1975 Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0.0	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005 Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0.0	751	nein	1874	1993 Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	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	185	6.4	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	2015/2016 Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	19	0.3	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	662	73.8	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	11 644	31.1	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	11 769	21.7	46 416	ja, bei Bau weitgehend sanziert	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0.0	2 137	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Teilbaurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	893	9.8	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgrasse 20	203	2.2	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	4 870	52.6	5 863	ja, kein Handlungsbedarf	1991		01.11.1999	Alleineigentum
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0.0	10 321	nein	1948- 1998		12.07.2013	Alleineigentum
Berlingen, Seestrasse 110	1 130	60.0	1 293	nein	1992		12.07.2013	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	29 098	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, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	0	0.0	14 036	ja	1970		01.10.2014	Alleineigentum

² 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

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Bern , Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	143 646 000.00	152 550 000.00	1 358 333.30	0.00	1 358 333.30	0.0
Bern , Weltpoststrasse 5	111 887 000.00	79 440 000.00	4 635 067.83	809 423.30	3 825 644.53	17.5
Biel , Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	8 338 000.00	516 340.20	1 140.00	515 200.20	0.2
Brugg , Hauptstrasse 2	13 341 000.00	14 850 000.00	1 042 433.72	101 709.87	940 723.85	9.8
Buchs , St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 727 000.00	425 634.75	1 608.00	424 026.75	0.4
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 624 000.00	552 965.55	25 660.00	527 305.55	4.6
Burgdorf , Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 300 000.00	793 671.60	0.00	793 671.60	0.0
Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	98 657 000.00	151 290 000.00	8 828 792.04	19 894.95	8 808 897.09	0.2
Cham , Dorfplatz 2	4 575 000.00	5 013 000.00	255 714.15	0.00	255 714.15	0.0
Conthey , Route Cantonale 2	3 528 000.00	7 403 000.00	383 225.40	0.00	383 225.40	0.0
Conthey , Route Cantonale 4	14 864 000.00	21 150 000.00	1 402 411.25	18 900.00	1 383 511.25	1.3
Conthey , Route Cantonale 11	16 507 353.99	29 600 000.00	1 868 868.23	11 009.00	1 857 859.23	0.6
Dietikon , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	7 359 000.00	10 030 000.00	505 320.00	4 110.00	501 210.00	0.8
Dietikon , Kirchstrasse 20	8 262 000.00	11 730 000.00	604 682.05	0.00	604 682.05	0.0
Dietikon , Zentralstrasse 12	5 497 000.00	6 804 000.00	488 683.80	0.00	488 683.80	0.0
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	5 501 000.00	6 652 000.00	446 856.00	0.00	446 856.00	0.0
Eyholz , Kantonsstrasse 79	3 609 000.00	4 701 000.00	288 876.60	0.00	288 876.60	0.0
Frauenfeld , St. Gallerstrasse 30–30c	34 938 000.00	33 200 000.00	1 709 548.80	0.00	1 709 548.80	0.0
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	7 935 000.00	8 848 000.00	557 164.20	0.00	557 164.20	0.0
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 276 000.00	20 700 000.00	1 137 752.55	71 280.00	1 066 472.55	6.3
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1, verkauft	0.00	0.00	664 379.20	89 900.15	574 479.05	13.5
Genève , Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	102 850 000.00	3 093 684.00	0.00	3 093 684.00	0.0
Genève , Place Cornavin 10	15 521 000.00	25 840 000.00	1 327 424.05	0.00	1 327 424.05	0.0
Genève , Place du Molard 2–4	140 334 000.00	236 240 000.00	8 740 374.08	42 891.00	8 697 483.08	0.5
Genève , Route de Meyrin 49	57 785 000.00	63 100 000.00	3 826 775.40	640 561.00	3 186 214.40	16.7
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	20 650 000.00	331 277.00	0.00	331 277.00	0.0
Genève , Rue de Rive 3	17 039 000.00	33 400 000.00	1 314 653.90	161 937.00	1 152 716.90	12.3
Genève , Rue du Rhône 48–50	135 969 000.00	490 800 000.00	19 596 448.80	407 030.30	19 189 418.50	2.1
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	6 084 000.00	5 606 000.00	401 060.28	42 133.98	358 926.30	10.5
Gossau , Wilerstrasse 82	14 953 000.00	20 700 000.00	1 120 065.90	0.00	1 120 065.90	0.0

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, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014		Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Bern, Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0.0	5 244	nein	2014		04.04.2012	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Weltpoststrasse 5	4 610	17.6	31 074	nein	1975/1985	2013 Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 885	nein	1961	1993 Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	1 088	24.6	3 364	nein	1958	2000 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Buchs, St. Gallerstrasse 5	30	1.7	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	198	9.6	1 845	nein	1972	1998 Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	297	0.8	14 372	nein	1956	2002 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham, Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum
Conthey, Route Cantonale 4	59	1.2	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey, Route Cantonale 11	1 264	17.3	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
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 308	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 719	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	0	0.0	8 842	nein	1991		12.07.2013	Alleineigentum
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	393	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1, verkauft								
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	2 051	20.3	9 890	nein	1987		01.04.2001	Alleineigentum
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0.0	285	nein	1974/1985	1981 Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Genève, Rue de Rive 3	270	14.5	377	nein	1900	2002 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève, Rue du Rhône 48-50	785	2.3	5 166	nein	1921	2002 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	147	9.5	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

² 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

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	183 692 000.00	274 210 000.00	15 318 615.05	43 343.60	15 275 271.45	0.3
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	64 239 000.00	52 360 000.00	3 252 373.75	74 257.40	3 178 116.35	2.3
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 791 000.00	603 523.80	0.00	603 523.80	0.0
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	8 190 000.00	11 310 000.00	598 815.75	2 916.00	595 899.75	0.5
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 737 000.00	433 557.00	0.00	433 557.00	0.0
Lachen , Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 587 000.00	346 388.25	0.00	346 388.25	0.0
Lausanne , Avenue de Chailly 1, verkauft	0.00	0.00	27 802.50	0.00	27 802.50	0.0
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 867 000.00	13 000 000.00	964 121.45	16 591.90	947 529.55	1.7
Lausanne , Rue du Pont 5	39 202 000.00	139 370 000.00	7 164 332.34	12 600.00	7 151 732.34	0.2
Locarno , Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 935 000.00	25 850 000.00	1 547 708.85	4 620.00	1 543 088.85	0.3
Locarno , Parking Centro	10 516 000.00	14 320 000.00	1 375 181.05	390.00	1 374 791.05	0.0
Locarno , Via delle Monache 8	1 220 000.00	912 400.00	68 084.60	165.00	67 919.60	0.2
Lutry , Route de l'Ancienne Ciblerie 2	18 902 000.00	27 950 000.00	1 718 963.72	13 080.00	1 705 883.72	0.8
Luzern , Kreuzbuchstrasse 33/35	47 128 000.00	21 910 000.00	1 880 800.80	0.00	1 880 800.80	0.0
Luzern , Pilatusstrasse 4/Flora	40 218 000.00	62 760 000.00	2 846 239.15	0.00	2 846 239.15	0.0
Luzern , Schwanenplatz 3	7 878 000.00	15 100 000.00	617 421.40	0.00	617 421.40	0.0
Luzern , Weggisgasse 20, 22	9 296 000.00	17 100 000.00	662 484.00	0.00	662 484.00	0.0
Luzern , Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	49 438 000.00	59 360 000.00	3 226 621.47	45 018.20	3 181 603.27	1.4
Meilen , Seestrasse 545	12 169 000.00	6 400 000.00	509 826.60	0.00	509 826.60	0.0
Meyrin , Route de Meyrin 210	2 063 000.00	2 334 000.00	192 430.20	0.00	192 430.20	0.0
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	9 025 000.00	7 722 000.00	512 612.00	9 934.00	502 678.00	1.9
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/Parking	332 726.00	508 400.00	37 620.00	2 450.00	35 170.00	6.5
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	3 340 000.00	4 744 000.00	278 116.05	100.00	278 016.05	0.0
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	37 257 000.00	37 200 000.00	1 209 721.30	132 191.00	1 077 530.30	10.9
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	28 264 000.00	39 770 000.00	2 364 677.40	0.00	2 364 677.40	0.0
Oberbüren , Buchental 2	5 750 000.00	12 510 000.00	766 923.60	0.00	766 923.60	0.0
Oberbüren , Buchental 3	2 849 000.00	3 419 000.00	338 547.00	42 120.00	296 427.00	12.4
Oberbüren , Buchental 3a	2 087 000.00	3 111 000.00	240 052.20	0.00	240 052.20	0.0
Oberbüren , Buchental 4	21 243 000.00	25 350 000.00	1 497 897.00	0.00	1 497 897.00	0.0
Oberbüren , Buchental 5	1 077 965.00	932 100.00	65 400.00	0.00	65 400.00	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014		Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	0	0.0	20 597	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	0	0.0	5 344	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
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, verkauft								
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	683	6.7	2 923	nein	1930	2001 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 5	24	0.1	3 884	nein	1910	2004 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
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 Ciberlie 2	99	3.1	13 150	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0.0	14 402	nein	2010		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
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	266	2.4	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993 Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Meilen, Seestrasse 545	0	0.0	1 645	ja, kein Handlungsbedarf	2008		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 860	nein	1979	1999 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	117	3.8	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992 Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997 Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0.0	262	nein	1953	1993 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	820	11.9	1 928	nein	1902/2014		29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	12 709	nein	1985	2006 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 2	0	0.0	6 401	nein	1980	2007 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3	226	9.6	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum

² 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

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungskosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	3 508 000.00	3 070 000.00	304 843.20	0.00	304 843.20	0.0
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 784 000.00	99 350 000.00	6 059 411.85	112 315.40	5 947 096.45	1.9
Olten , Bahnhofquai 18	25 764 000.00	27 800 000.00	1 578 103.20	18 259.20	1 559 844.00	1.2
Olten , Bahnhofquai 20	37 060 000.00	39 510 000.00	2 057 828.80	1 400.00	2 056 428.80	0.1
Olten , Frohburgstrasse 1	6 948 000.00	6 431 000.00	123 627.00	24 675.00	98 952.00	20.0
Olten , Frohburgstrasse 15	8 860 000.00	11 670 000.00	602 952.00	7 014.00	595 938.00	1.2
Olten , Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	6 133 000.00	333 099.60	0.00	333 099.60	0.0
Olten , Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	29 694 000.00	24 100 000.00	1 776 798.50	810 814.80	965 983.70	45.6
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	46 088 000.00	32 000 000.00	1 596 106.80	0.00	1 596 106.80	0.0
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	110 925 000.00	100 060 000.00	7 421 781.17	130 956.55	7 290 824.62	1.8
Otelfingen , Industriestrasse 31	20 726 000.00	22 960 000.00	1 531 117.60	1 750.00	1 529 367.60	0.1
Payerne , Route de Bussy 2	14 954 184.04	23 090 000.00	1 221 960.00	0.00	1 221 960.00	0.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	105 165 000.00	119 430 000.00	7 388 154.48	1 083 981.96	6 304 172.52	14.7
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	54 284 000.00	57 670 000.00	2 799 999.60	0.00	2 799 999.60	0.0
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25, verkauft	0.00	0.00	333 195.00	0.00	333 195.00	0.0
Rapperswil-Jona , Rathausstrasse 8	16 024 000.00	19 140 000.00	1 050 955.90	3 000.00	1 047 955.90	0.3
Romanel , Chemin du Marais 8	15 151 000.00	19 300 000.00	1 240 864.79	0.00	1 240 864.79	0.0
Rümlang , Hofwisenstrasse 50, verkauft	0.00	0.00	1 845 205.35	1 103 050.00	742 155.35	59.8
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	9 436 000.00	8 646 000.00	527 302.00	25.00	527 277.00	0.0
Solothurn , Amthausplatz 1	15 368 000.00	12 440 000.00	869 304.30	0.00	869 304.30	0.0
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	6 955 000.00	9 867 000.00	484 200.60	0.00	484 200.60	0.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 207 000.00	225 373.80	0.00	225 373.80	0.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 734 000.00	87 440 000.00	6 483 989.74	925 011.60	5 558 978.14	14.3
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	21 666 000.00	26 870 000.00	1 335 772.00	13 614.00	1 322 158.00	1.0
St. Gallen , Spisergasse 12	7 199 000.00	10 510 000.00	490 348.00	0.00	490 348.00	0.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	201 931 000.00	304 650 000.00	16 930 443.49	189 045.77	16 741 397.72	1.1
Sursee , Moosgasse 20	7 589 000.00	12 110 000.00	654 499.20	0.00	654 499.20	0.0
Thalwil , Gotthardstrasse 40	4 016 000.00	5 583 000.00	272 379.00	0.00	272 379.00	0.0
Thun , Bälliz 67	13 309 000.00	16 010 000.00	631 154.25	0.00	631 154.25	0.0
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	42 949 000.00	38 700 000.00	2 221 488.60	0.00	2 221 488.60	0.0

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, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014		Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Baurecht
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	1 055	5.3	42 031	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Bahnhofquai 18	109	2.1	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Olten , Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Olten , Frohburgstrasse 1	119	9.9	379	nein	1899	2009 Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Olten , Frohburgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998 Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	5 796	48.5	12 922	nein	1907	2011 Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	0	0.0	7 503	nein	2009		12.07.2013	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	1 499	1.9	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 31	48	0.4	12 135	nein	1986	1993 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne , Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	2 442	11.0	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	0	0.0	7 005	nein	2004		12.07.2013	Alleineigentum
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25, verkauft								
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
Rümlang , Hofwisenstrasse 50, verkauft								
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004 Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988 Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
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	5 140	18.8	10 318	nein	1972	2003 Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	57	1.4	1 131	nein	1920	1995 Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen , Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998 Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2 218	5.6	33 106	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum
Sursee , Moosgasse 20	0	0.0	4 171	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
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	0	0.0	14 520	nein	2003		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht

² 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

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Uster , Poststrasse 10	8 268 000.00	7 801 000.00	377 016.00	0.00	377 016.00	0.0
Uster , Poststrasse 14/20	9 489 000.00	11 650 000.00	736 224.45	61 715.40	674 509.05	8.4
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	81 011 000.00	92 280 000.00	5 793 318.70	1 778 499.70	4 014 819.00	30.7
Vevey , Rue de la Clergère 1	11 353 000.00	11 620 000.00	716 664.00	0.00	716 664.00	0.0
Wabern , Nesslerenweg 30	35 465 000.00	18 340 000.00	1 006 875.00	0.00	1 006 875.00	0.0
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	11 088 000.00	17 680 000.00	869 775.60	0.00	869 775.60	0.0
Winterthur , Theaterstrasse 17	65 170 000.00	66 280 000.00	3 411 674.20	3 671.85	3 408 002.35	0.1
Winterthur , Untertor 24	6 495 000.00	9 580 000.00	313 872.00	0.00	313 872.00	0.0
Worblaufen , Alte Tiefenaustrasse 6	70 897 000.00	82 810 000.00	4 771 690.80	0.00	4 771 690.80	0.0
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	11 250 000.00	625 254.50	106 099.50	519 155.00	17.0
Zollikon , Forchstrasse 452–456	14 845 000.00	16 400 000.00	733 956.00	0.00	733 956.00	0.0
Zuchwil , Allmendweg 8/ Riverside Business Park	94 316 000.00	90 450 000.00	7 377 289.90	1 503 197.00	5 874 092.90	20.4
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 587 000.00	29 750 000.00	2 406 280.95	2 786.35	2 403 494.60	0.1
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 479 000.00	119 740 000.00	5 711 625.20	8 194.65	5 703 430.55	0.1
Zug , Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 211 000.00	151 500 000.00	7 037 714.95	0.00	7 037 714.95	0.0
Zürich , Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	14 404 000.00	12 870 000.00	576 729.60	0.00	576 729.60	0.0
Zürich , Affolternstrasse 54, 56/Cityport	121 327 000.00	171 700 000.00	9 129 351.60	0.00	9 129 351.60	0.0
Zürich , Albisriederstrasse 203	65 619 000.00	66 450 000.00	1 294 367.71	116 989.68	1 177 378.03	9.0
Zürich , Bahnhofstrasse 42	33 047 000.00	78 080 000.00	1 397 246.00	0.00	1 397 246.00	0.0
Zürich , Bahnhofstrasse 69	7 384 000.00	50 320 000.00	1 573 861.36	1 000.00	1 572 861.36	0.1
Zürich , Bahnhofstrasse 106	22 452 000.00	42 440 000.00	1 203 007.55	0.00	1 203 007.55	0.0
Zürich , Brandschenkestrasse 25	127 709 000.00	95 830 000.00	7 164 640.92	6 798 232.32	366 408.60	94.9
Zürich , Carl-Spitteler-Strasse 68/70	79 538 000.00	88 900 000.00	4 045 035.60	0.00	4 045 035.60	0.0
Zürich , Etzelstrasse 14	12 659 000.00	6 620 000.00	110 000.00	0.00	110 000.00	0.0
Zürich , Flurstrasse 89	8 373 000.00	7 426 000.00	466 926.60	0.00	466 926.60	0.0
Zürich , Fraumünsterstrasse 16	128 115 000.00	149 000 000.00	5 193 019.70	1 501 629.40	3 691 390.30	28.9
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	248 925 000.00	261 960 000.00	5 574 442.50	0.00	5 574 442.50	0.0
Zürich , Hardstrasse 201/Prime Tower	354 318 000.00	528 230 000.00	21 229 934.27	3 480.00	21 226 454.27	0.0
Zürich , Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	12 075 000.00	14 370 000.00	1 092 155.80	0.00	1 092 155.80	0.0
Zürich , Josefstrasse 53, 59	48 408 000.00	79 080 000.00	3 953 983.51	0.00	3 953 983.51	0.0

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, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014		Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Uster, Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	2012 Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster, Poststrasse 14/20	383	12.0	2 449	nein	1854	2000 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	3 804	27.8	10 170	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994 Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0.0	4 397	nein	1990		12.07.2013	Alleineigentum
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0.0	1 105	nein	1958	2008 Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur, Theaterstrasse 17	56	0.4	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	Miteigentum 49/100
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	229	10.8	1 768	nein	1989	2004 Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	17 940	18.1	170 345	ja, kein Handlungsbedarf	1943	1965/1995 Teilsanierung	14.12.2012	Alleineigentum
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0.0	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0.0	7 400	nein	2002		30.06.2000	Alleineigentum
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0.0	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	1 367	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012 Verschiebung/ Keller	30.09.2011	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/Cityport	0	0.0	9 830	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Albisriederstrasse 203	1 332	9.9	22 745	ja	1942- 2003		27.06.2014	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990 Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0.0	230	nein	1898	2007 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	11 734	88.6	3 902	nein	1910	2015-2017 Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0.0	11 732	nein	1993		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0.0	1 809	nein	1967		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003 Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 140	24.9	2 475	nein	1901	1990 Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wurde vor Erstellung saniert	2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0.0	10 416	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	324	4.7	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

² 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

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	11 848 000.00	21 430 000.00	931 669.80	0.00	931 669.80	0.0
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	59 132 000.00	63 300 000.00	2 990 755.80	0.00	2 990 755.80	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	102 778 000.00	169 220 000.00	6 921 281.80	0.00	6 921 281.80	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	64 582 000.00	50 180 000.00	2 763 270.30	1 538 290.70	1 224 979.60	55.7
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	21 355 000.00	39 760 000.00	2 232 698.40	23 209.00	2 209 489.40	1.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	7 511 000.00	9 060 000.00	351 333.00	0.00	351 333.00	0.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 142 000.00	8 324 000.00	463 990.80	18 511.95	445 478.85	4.0
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	197 902 000.00	799 160 000.00	29 557 650.40	0.00	29 557 650.40	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	20 043 000.00	19 160 000.00	1 230 249.05	0.00	1 230 249.05	0.0
Zürich, Sihlcity	145 884 000.00	202 462 040.00	11 415 778.83	75 372.04	11 340 406.79	0.7
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 190 000.00	38 070 000.00	1 957 469.10	242 414.70	1 715 054.40	12.4
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 785 000.00	26 000 000.00	1 079 004.00	0.00	1 079 004.00	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	35 160 000.00	1 597 657.80	0.00	1 597 657.80	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	25 636 000.00	41 330 000.00	3 417 989.00	136 500.00	3 281 489.00	4.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	42 048 000.00	90 900 000.00	3 816 517.60	34 682.60	3 781 835.00	0.9
Zürich, Talacker 21, 23	49 990 000.00	73 290 000.00	2 975 631.90	0.00	2 975 631.90	0.0
Total I	6 658 429 781.24	9 122 219 940.00	445 045 607.98	29 041 548.75	416 004 059.23	6.5
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	15 120 000.00	933 038.00	93 881.00	839 157.00	10.1
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	18 230 000.00	849 447.00	0.00	849 447.00	0.0
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 995 000.00	60 290 000.00	2 313 218.00	56 696.00	2 256 522.00	2.5
Lausanne, Rue de la Mercerie 14, verkauft	0.00	0.00	156 646.10	0.00	156 646.10	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20, verkauft	0.00	0.00	324 966.95	0.00	324 966.95	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	3 755 000.00	5 126 000.00	223 968.00	0.00	223 968.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 861 000.00	92 640 000.00	4 838 961.63	2 974.10	4 835 987.53	0.1
Visp, Kantonsstrasse 8, verkauft	0.00	0.00	222 119.50	400.00	221 719.50	0.2
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	29 053 000.00	29 450 000.00	1 970 840.30	377 142.70	1 593 697.60	19.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	32 725 000.00	46 140 000.00	2 501 962.40	2 880.00	2 499 082.40	0.1
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 963 000.00	165 972.00	180.00	165 792.00	0.1
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 471 000.00	11 630 000.00	547 157.50	0.00	547 157.50	0.0
Total II	193 767 697.00	282 589 000.00	15 048 297.38	534 153.80	14 514 143.58	3.5

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014 m ² %	Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil							
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0 0.0	1 630	nein	1900/1995	1996 Teilsanierung	12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0 0.0	9 557	nein	1991		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0 0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	4 051 44.4	3 284	nein	1985	2012 Teilsanierung	01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	119 1.9	1 970	nein	1927	2007 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Restelbergstrasse 108	0 0.0	1 469	nein	1936		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	351 20.3	307	nein	1957	1997 Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	0 0.0	6 514	nein	1898	2010 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Siewerdstrasse 8	0 0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	0 0.0	10 162	nein	2007		26.06.2003	Miteigentum 242/1000
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	508 17.7	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 Teilbaurecht
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	84 100.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009 Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum mit Konzession
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	82 1.3	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	112 415 7.1	1 205 346					
Gemischte Liegenschaften							
Genève, Quai du Seujet 30	270 9.8	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, verkauft							
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20, verkauft							
St. Gallen, Spisergasse 12	0 0.0	165	nein	1423	1984 Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104–108	11 0.1	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8, verkauft							
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	868 13.1	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	12 0.2	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	0 0.0	280	nein	1927	1990 Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0 0.0	697	nein	1915	1995 Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	1 161 3.3	16 978					

² 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

FINANZZAHLEN PER 31.12.2014

Ort, Adresse	Anschaffungs- kosten ¹ (vor Abschreibung)	Fair Value	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsverlust 01.01.–31.12.2014	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2014	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 300 000.00	215 153.55	8 460.00	206 693.55	3.9
Dietikon, Bodacher	94 000.00	0.00	17 138.70	0.00	17 138.70	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 997 600.00	300.00	0.00	300.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 798 300.00	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	5 200 000.00	7 007 000.00	109 245.00	0.00	109 245.00	0.0
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	6 263 000.00	8 999 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	3 607 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	651 800.00	29 224.20	0.00	29 224.20	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	13 970 000.00	13 820 000.00	107 611.80	0.00	107 611.80	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	52 876.80	0.00	52 876.80	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 434 000.00	4 613 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	40 918 630.42	53 131 700.00	531 550.05	8 460.00	523 090.05	1.6
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	19 208 000.00	19 250 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	36 901 000.00	33 640 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark 2 ³	215 631 000.00	132 120 000.00	141 600.00	0.00	141 600.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	64 033 000.00	96 350 000.00	161 400.00	20 810.00	140 590.00	12.9
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ⁴	24 005 000.00	24 005 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ⁴	21 742 000.00	21 742 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	381 520 000.00	327 107 000.00	303 000.00	20 810.00	282 190.00	6.9
Gesamttotal, Segment Immobilien	7 274 636 108.66	9 785 047 640.00	460 928 455.41	29 604 972.55	431 323 482.86	6.4
IC-Eliminationen mit anderen Segmenten			–53 922 724.92		–53 922 724.92	
Drittmiettertrag, Segment Retail und Gastro			18 608 643.14		18 608 643.14	
Drittmiettertrag eigene Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter			23 595 902.00		23 595 902.00	
Subtotal Konzern, exkl. zugemieteter Liegenschaften			449 210 275.63	29 604 972.55	419 605 303.08	6.6
Miettertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter			23 507 592.00		23 507 592.00	
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemieteter Liegenschaften			472 717 867.63	29 604 972.55	443 112 895.08	

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, bei zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften und Ähnliches) aktiviert.

³ 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

⁴ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2014		Grund- stücks- fläche m ²	Kataster der belasteten Standorte ² (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	2 156	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Meyrin, Chemin de Riantbosson, Avenue de Mategnin	0	0.0	4 414	ja, kein Handlungsbedarf			01.01.2014	Miteigentum 574/1000
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	5 895	Kataster im Aufbau			29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0.0	1 825	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0.0	28 429	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0.0	16 405	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0.0	11 197	nein			22.12.2003	Alleineigentum
Total III	0	0.0	105 081					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Bellinzona, Via San Gottardo 99-99b	0	0.0	7 115	nein	2014- 2016		17.04.2014	Alleineigentum
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	0	0.0	6 169	nein	2013- 2015		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark 2 ³	0	0.0	8 270	nein	1979	2013-2015 Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0.0	8 752	ja, wird mit Neubau saniert	2012- 2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ⁴	0	0.0	1 132	ja, wird mit Neubau saniert	2012- 2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ⁴	0	0.0	1 315	ja, wird mit Neubau saniert	2012- 2015		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	32 753					
Gesamttotal, Segment Immobilien	113 576	7.0	1 360 158					

² 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.

³ 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

⁴ Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2069	100.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1418	72.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	191	9.8	5	39	2.0	14	1648	84.5
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	6	1287	41.7	2	21	0.7	3	1284	41.6	0	0	0.0	4	159	5.2	6	332	10.8	21	3083	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	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	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	9	946	15.1	8	3997	63.8	0	0	0.0	0	0	0.0	11	1320	21.1	0	0	0.0	28	6263	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	4	1809	46.8	5	1284	33.2	0	0	0.0	0	0	0.0	3	768	19.9	3	3	0.1	15	3864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	123	8.5	7	548	38.0	4	302	20.9	0	0	0.0	5	169	11.7	18	146	10.1	36	1288	89.3
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.8	6	3092	72.5	0	0	0.0	0	0	0.0	8	284	6.7	0	0	0.0	22	4265	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1250	43.6	10	1444	50.3	0	0	0.0	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1442	59.4	6	330	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	279	11.5	12	378	15.6	26	2429	100.0
Basel, Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4597	61.6	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1933	25.9	1	43	0.6	18	7460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.3	11	4863	72.6	0	0	0.0	0	0	0.0	12	1415	21.1	0	0	0.0	25	6563	98.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	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	1120	23.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3162	66.1	13	4782	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	737	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0	4	126	14.0	2	34	3.8	10	897	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0.0	52	32321	86.3	0	0	0.0	0	0	0.0	35	1859	5.0	7	3261	8.7	94	37441	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	108	32531	60.1	11	4279	7.9	19	9815	18.1	0	0	0.0	78	6372	11.8	32	1129	2.1	248	54126	100.0
Basel, Messeplatz 12/ Messesturm	2	165	0.7	25	13068	54.2	14	9818	40.8	0	0	0.0	9	772	3.2	6	270	1.1	56	24093	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	25	7770	85.3	0	0	0.0	0	0	0.0	10	1340	14.7	0	0	0.0	35	9110	100.0
Basel, Rebgrasse 20	6	4361	47.2	6	1025	11.1	2	1263	13.7	0	0	0.0	27	2418	26.2	13	164	1.8	54	9231	100.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	43	7052	76.2	2	493	5.3	0	0	0.0	21	1516	16.4	4	194	2.1	70	9255	100.0
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	110	8650	100.0	0	0	0.0	1	0	0.0	111	8650	100.0
Berlingen, Seestrasse 110	0	0	0.0	7	1882	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1882	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1616	100.0
Bern, Genfergasse 14	1	654	4.1	7	13428	85.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1616	10.2	11	15801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	856	41.4	11	1031	49.9	0	0	0.0	0	0	0.0	1	6	0.3	4	100	4.8	19	1993	96.4
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	1	115	0.2	2	8294	17.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	37	0.1	5	37942	81.8	10	46388	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	14	6168	75.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	1873	23.0	2	107	1.3	18	8148	100.0
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	0	0	0.0	1	20650	67.7	0	0	0.0	0	0	0.0	1	3544	11.6	5	6107	20.0	7	30301	99.3
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0.0	8	31692	94.2	0	0	0.0	0	0	0.0	1	1648	4.9	1	310	0.9	10	33650	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	16	17365	66.5	3	1170	4.5	0	0	0.0	47	5719	21.9	19	1869	7.2	85	26123	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2487	74.9	3	91	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	9	508	15.3	3	52	1.6	22	3138	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	7	2911	65.8	4	258	5.8	2	147	3.3	0	0	0.0	11	969	21.9	11	136	3.1	35	4421	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse						Total Wohnungen			ZUSAMMENZUG	
	1–2½ Zimmer	2–2½ Zimmer	3–3½ Zimmer	4–4½ Zimmer	5 und mehr Zimmer	Anzahl	m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	302	15.5	18	1950
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	3083
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	1565
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	6263
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.7	37	1442
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4265
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2429
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	1	0	1	133	2.0	26	6696
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	4782
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	897
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	37441
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	0	0	0	0	0	0	0	0.0	248	54126
Basel, Messeplatz 12/ Messeturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	24093
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	9110
Basel, Rebgrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	9231
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	70	9255
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0	0	0	0	0	0	0.0	111	8650
Berlingen, Seestrasse 110	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1882
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1616
Bern, Genfergasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	74	3.6	20	2067
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	46388
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	8148
Bern, Viktoriastrasse 21, 21a, 21b	0	0	0	0	1	1	209	0.7	8	30510
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	33650
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	85	26123
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3320
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4421

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Buchs, St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1 072	60.1	0	0	0.0	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	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2 061	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	352	2.9	16	644	5.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	10 689	89.3	7	281	2.3	28	11 966	100.0
Carouge, Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	20	8 311	23.7	94	20 754	59.2	2	283	0.8	0	0	0.0	47	5 206	14.8	17	530	1.5	180	35 084	100.0
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1 067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1 775	71.6	7	114	4.6	0	0	0.0	0	0	0.0	3	492	19.8	3	99	4.0	22	2 480	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 347	86.3	0	0	0.0	1	150	3.0	0	0	0.0	3	302	6.0	8	239	4.7	21	5 038	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 273	72.0	10	558	7.6	1	51	0.7	0	0	0.0	12	1 170	16.0	5	143	2.0	34	7 195	98.2
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1	347	19.5	7	1 001	56.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	435	24.4	0	0	0.0	9	1 783	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1 232	65.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1 894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1 336	40.9	7	201	6.2	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 518	46.5	4	211	6.5	22	3 266	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1 671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1 218	92.2	4	75	5.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	28	2.1	12	1 321	100.0
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9 528	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9 528	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2 362	54.7	6	801	18.5	0	0	0.0	0	0	0.0	5	781	18.1	7	115	2.7	23	4 059	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	12	3 335	66.9	0	0	0.0	1	158	3.2	0	0	0.0	8	779	15.6	11	712	14.3	32	4 984	100.0
Füllinsdorf, Schneckerstrasse 1, verkauft																					
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	2 630	23.5	0	0	0.0	7	11 186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	486	17.5	13	307	11.1	13	1 683	60.6	0	0	0.0	5	181	6.5	7	120	4.3	40	2 777	100.0
Genève, Place du Molard 2-4	11	2 539	35.4	21	4 046	56.4	1	155	2.2	0	0	0.0	5	266	3.7	7	172	2.4	45	7 178	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8 677	85.7	0	0	0.0	0	0	0.0	15	1 323	13.1	9	36	0.4	48	10 036	99.2
Genève, Rue Céard 14/ Croix-d'Or 11	5	1 107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1 677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	6	931	50.1	6	556	29.9	2	178	9.6	0	0	0.0	4	152	8.2	5	43	2.3	23	1 860	100.0
Genève, Rue du Rhône 48-50	12	14 796	44.3	43	11 147	33.3	2	2 395	7.2	0	0	0.0	23	3 047	9.1	23	2 046	6.1	103	33 431	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	14.0	5	921	59.6	0	0	0.0	0	0	0.0	5	409	26.5	0	0	0.0	11	1 546	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3 664	78.1	5	98	2.1	0	0	0.0	0	0	0.0	3	501	10.7	13	426	9.1	28	4 689	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	57	18 702	51.3	2	313	0.9	11	7 287	20.0	0	0	0.0	43	6 045	16.6	71	4 098	11.2	184	36 445	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2	427	3.3	18	4 855	38.0	8	5 477	42.9	0	0	0.0	19	1 743	13.7	7	263	2.1	54	12 765	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1 290	83.6	5	43	2.8	0	0	0.0	0	0	0.0	3	108	7.0	4	102	6.6	15	1 543	100.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1 820	75.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2 408	100.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2 372	94.7	5	42	1.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	76	3.0	2	16	0.6	16	2 506	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1 035	67.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1 532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1, verkauft																					
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	853	8.4	30	5 707	56.4	0	0	0.0	0	0	0.0	26	2 497	24.7	13	1 066	10.5	71	10 123	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse						ZUSAMMENZUG			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	
	1–2½ Zimmer	2–2½ Zimmer	3–3½ Zimmer	4–4½ Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen			Anzahl	m²
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Buchs , St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1784
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2061
Burgdorf , Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11966
Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	180	35084
Cham , Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1067
Conthey , Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2480
Conthey , Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	5038
Conthey , Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	35	7324
Dietikon , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1783
Dietikon , Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1894
Dietikon , Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3266
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1671
Eyholz , Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1321
Frauenfeld , St. Gallerstrasse 30–30c	0	0	0	0	0	0	0	0.0	80	9528
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	2	0	1	1	0	4	260	6.0	27	4319
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	4984
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1, verkauft										
Genève , Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11186
Genève , Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2777
Genève , Place du Molard 2–4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	45	7178
Genève , Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	49	10119
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	23	1860
Genève , Rue du Rhône 48–50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	33431
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1546
Gossau , Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4689
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	184	36445
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	12765
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1543
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2408
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2506
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1532
Lausanne , Avenue de Chailly 1, verkauft										
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10123

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10 520	50.6	46	4 840	23.3	1	1 910	9.2	0	0	0.0	16	2 097	10.1	19	1 435	6.9	91	20 802	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	5	4 104	61.3	8	939	14.0	2	111	1.7	0	0	0.0	7	682	10.2	14	364	5.4	36	6 200	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	50	100.0	5	0	0.0	10	50	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.4	1	17	6.6	3	256	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	8	2 344	72.5	1	89	2.8	2	149	4.6	0	0	0.0	5	477	14.8	11	173	5.4	27	3 232	100.0
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	10 533	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	10 533	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6 868	69.4	16	1 203	12.2	0	0	0.0	0	0	0.0	8	953	9.6	11	868	8.8	44	9 892	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1 400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1 285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	47	8 844	78.3	1	532	4.7	0	0	0.0	17	714	6.3	22	950	8.4	89	11 302	100.0
Meilen, Seestrasse 545	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2 458	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2 458	100.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	733	65.6	3	49	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	175	15.7	4	160	14.3	9	1 117	100.0
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2 188	70.2	0	0	0.0	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3 117	100.0
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	4	212	18.4	9	651	56.5	0	0	0.0	0	0	0.0	9	160	13.9	7	35	3.0	29	1 058	91.8
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	6	3 137	45.5	7	1 695	24.6	0	0	0.0	0	0	0.0	6	759	11.0	4	12	0.2	23	5 603	81.3
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	10	4 287	33.2	9	1 694	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	21	5 918	45.8	9	966	7.5	49	12 865	99.5
Oberbüren, Buchental 2	2	2 226	34.3	5	116	1.8	0	0	0.0	0	0	0.0	7	4 045	62.4	5	99	1.5	19	6 486	100.0
Oberbüren, Buchental 3	2	485	20.7	5	762	32.5	0	0	0.0	0	0	0.0	5	739	31.6	3	122	5.2	15	2 108	90.0
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 464	100.0	1	0	0.0	10	2 464	100.0
Oberbüren, Buchental 4	16	3 676	38.5	2	1 937	20.3	0	0	0.0	0	0	0.0	5	3 934	41.2	1	0	0.0	24	9 547	100.0
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	199	12.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 207	73.2	12	1 406	85.3
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3	1 046	63.4	5	69	4.2	0	0	0.0	0	0	0.0	5	477	28.9	6	59	3.6	19	1 651	100.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.5	4	650	3.2	2	283	1.4	0	0	0.0	21	2 656	13.2	44	720	3.6	114	20 074	100.0
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	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	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Olten, Frohburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	78.3	0	0	0.0	0	0	0.0	3	260	21.7	0	0	0.0	8	1 196	100.0
Olten, Frohburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 201	1	991	62.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	502	31.5	2	99	6.2	5	1 592	100.0
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/Usego	3	2 778	23.3	16	7 650	64.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1 186	9.9	6	333	2.8	30	11 947	100.0
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	106	10 925	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	106	10 925	100.0
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	50	13 320	16.6	0	0	0.0	0	0	0.0	67	62 852	78.2	29	3 980	5.0	146	80 152	99.7
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	4 002	34.6	1	48	0.4	0	0	0.0	13	6 622	57.3	14	888	7.7	53	11 560	100.0
Payerne, Route de Bussy 2	1	5 055	84.0	4	263	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	429	7.1	5	271	4.5	11	6 018	100.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.6	1	1 237	5.6	0	0	0.0	12	4 796	21.6	18	712	3.2	51	22 174	100.0
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	95	11 660	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	95	11 660	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse						Total Wohnungen			ZUSAMMENZUG	
	1–2½ Zimmer	2–2½ Zimmer	3–3½ Zimmer	4–4½ Zimmer	5 und mehr Zimmer	Anzahl	m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	91	20802
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	490	7.3	42	6690
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	50
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	256
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	3232
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	10533
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9892
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	89	11302
Meilen, Seestrasse 545	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	2458
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1117
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3117
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.2	30	1153
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	1	0	2	7	1	11	1293	18.8	34	6896
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	50	12925
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6486
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	234	10.0	17	2342
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2464
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9547
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	242	14.7	14	1648
Oberwil, Mühle mattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1651
Oftingen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	114	20074
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7366
Olten, Frohburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1196
Olten, Frohburgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1592
Olten, Solothurnerstrasse 231–235/Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	11947
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	106	10925
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	214	0.3	148	80366
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11560
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6018
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	22174
Pfäffikon SZ, Huobstrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	95	11660

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25, verkauft																					
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel, Chemin du Marais 8	11	5 996	88.3	1	14	0.2	0	0	0.0	0	0	0.0	7	709	10.4	4	72	1.1	23	6 791	100.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50, verkauft																					
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	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	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	0	0	0.0	1	125	12.8	0	0	0.0	2	980	100.0
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	36	7.0	1	156	30.2	0	0	0.0	1	21	4.1	5	304	58.8	8	517	100.0
Spreitenbach, Pfadacker- strasse 6/Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	30	27 187	99.3
St. Gallen, Bohl 1/ Goliathgasse 6	0	0	0.0	7	1 562	37.4	4	2 180	52.2	0	0	0.0	1	64	1.5	0	0	0.0	12	3 806	91.2
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/Shopping Arena	52	23 028	57.8	10	3 818	9.6	7	1 600	4.0	0	0	0.0	55	7 852	19.7	42	3 547	8.9	166	39 845	100.0
Sursee, Moosgasse 20	7	1 861	77.2	0	0	0.0	1	164	6.8	0	0	0.0	5	385	16.0	0	0	0.0	13	2 410	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	1	130	13.2	0	0	0.0	4	196	19.9	0	0	0.0	13	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	15	1 625	51.2	1	65	2.0	0	0	0.0	5	338	10.7	1	0	0.0	26	3 055	96.3
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	112	11 556	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	112	11 556	100.0
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 023	63.3	4	375	11.7	1	121	3.8	0	0	0.0	18	622	19.5	5	54	1.7	32	3 195	100.0
Vernier, Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11 229	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0	21	2 336	17.1	1	101	0.7	41	13 666	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	65	6 288	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	65	6 288	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 312	80.3	6	248	8.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	208	7.2	5	110	3.8	21	2 878	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 420	73.7	3	198	1.4	0	0	0.0	6	873	6.2	11	2 656	18.8	51	14 147	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0.0	4	15 909	87.3	0	0	0.0	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	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0	17	2 126	100.0
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0	0.0	8	1 540	68.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2 251	100.0
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	1	886	0.9	21	8 493	8.6	1	673	0.7	0	0	0.0	54	20 831	21.0	30	68 274	68.9	107	99 157	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 084	76.0	4	218	1.6	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1 771	13.3	12	889	6.7	46	12 962	97.6
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/Landis+Gyr- Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 267	89.7	0	0	0.0	0	0	0.0	19	1 631	10.3	0	0	0.0	44	15 898	100.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 133	90.7	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1 861	9.3	0	0	0.0	26	19 994	100.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	3	1 476	53.2	1	715	25.8	0	0	0.0	1	585	21.1	0	0	0.0	5	2 776	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse						Total Wohnungen			ZUSAMMENZUG	
	1–2½ Zimmer	2–2½ Zimmer	3–3½ Zimmer	4–4½ Zimmer	5 und mehr Zimmer	Anzahl	m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	m²
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl				Anzahl	
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25, verkauft										
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	6791
Rümlang, Hofwisenstrasse 50, verkauft										
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2672
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3355
Spreitenbach, Industriestrasse/ Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	980
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	517
Spreitenbach, Pfadackers- trasse 6/Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	32	27371
St. Gallen, Bohl 1/ Goliathgasse 6	1	1	1	1	0	4	369	8.8	16	4175
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1070
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	166	39845
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2410
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	986
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	27	3173
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	112	11556
Uster, Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1431
Uster, Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	3195
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13666
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3084
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0	0	0	0	0	0	0.0	65	6288
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	2878
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14147
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1364
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18213
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2126
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	2251
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	0	0	0	0	0	0	0	0.0	107	99157
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	48	13274
Zug, Zählerweg 4, 6/ Dammstrasse 19/Landis+Gyr- Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	15898
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	19994
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	2776

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 420	100.0
Zürich, Albisriederstrasse 203	0	0	0.0	21	8 251	61.4	1	2 087	15.5	0	0	0.0	12	2 648	19.7	15	443	3.3	49	13 429	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2 003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	10.9	12	865	77.6	0	0	0.0	0	0	0.0	6	124	11.1	7	4	0.4	26	1 114	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	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	0	0	0.0	27	855	6.5	12	587	4.4	57	13 246	100.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	144	19 343	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	144	19 343	100.0
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2 080	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2 080	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	375	11.3	6	2 556	76.7	8	3 331	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.3	10	6 436	75.0	0	0	0.0	0	0	0.0	21	832	9.7	2	0	0.0	34	8 585	100.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	2	143	0.3	18	35 325	85.6	4	4 053	9.8	0	0	0.0	3	1 732	4.2	0	0	0.0	27	41 253	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	1	321	0.7	49	42 427	88.1	9	2 283	4.7	0	0	0.0	18	3 084	6.4	2	27	0.1	79	48 142	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	14	1 360	19.9	0	0	0.0	0	0	0.0	18	1 312	19.2	10	4 168	60.9	42	6 840	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	0	0	0.0	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	28	1 829	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	28	1 829	100.0
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	121	14 790	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	121	14 790	100.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0.0	7	18 500	91.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	985	4.8	6	834	4.1	17	20 319	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	2	375	4.1	12	5 577	61.2	0	0	0.0	0	0	0.0	29	3 162	34.7	0	0	0.0	43	9 114	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	11	3 300	53.3	4	1 410	22.8	1	133	2.1	0	0	0.0	17	1 053	17.0	25	301	4.9	58	6 197	100.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	16	672	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	16	672	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	23 765	64.6	2	1 349	3.7	10	4 906	13.3	0	0	0.0	3	4 691	12.8	8	2 060	5.6	24	36 771	100.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0.0	12	3 360	91.1	0	0	0.0	0	0	0.0	10	328	8.9	2	0	0.0	24	3 688	100.0
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	0	0	0.0	95	1 813	7.7	43	1 087	4.6	267	23 214	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	110	3.8	22	1 974	68.9	3	390	13.6	0	0	0.0	9	187	6.5	19	203	7.1	54	2 864	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.5	5	938	49.0	1	227	11.9	0	0	0.0	8	363	19.0	2	12	0.6	20	1 914	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	0	0	0.0	5	941	30.7	2	68	2.2	22	3 067	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	73	86.9	1	11	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	48	0	0.0	50	84	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	675	10.8	10	4 026	64.7	1	131	2.1	0	0	0.0	22	1 205	19.4	17	185	3.0	57	6 222	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	11	3 149	64.2	0	0	0.0	0	0	0.0	21	1 285	26.2	1	0	0.0	36	4 904	100.0
Total I	793	323 241	20.4	1 591	633 464	40.0	171	71 359	4.5	987	110 312	7.0	1 533	269 549	17.0	1 013	170 668	10.8	6 088	1 578 593	99.6

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-2½ Zimmer					2-2½ Zimmer			3-3½ Zimmer			4-4½ Zimmer			5 und mehr Zimmer			Total Wohnungen			ZUSAMMENZUG	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	Anzahl	m²	
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																						
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	18	23420									
Zürich, Albisriederstrasse 203	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	49	13429									
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	13	2003									
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	26	1114									
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	17	1196									
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	57	13246									
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	144	19343									
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2080									
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	8	3331									
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	34	8585									
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	27	41253									
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	79	48142									
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	42	6840									
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	49	12140									
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	28	1829									
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	121	14790									
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	17	20319									
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	43	9114									
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	58	6197									
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	16	672									
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1726									
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	24	36771									
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	24	3688									
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	0	420	1.8	16	420	1.8	283	23634									
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	54	2864									
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1914									
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	22	3067									
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	50	84									
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	57	6222									
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	36	4904									
Total I	21	4	20	18	7	70	6163	0.4				6158	1584756									

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
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	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	0	0	0.0	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	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14, verkauft																					
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20, verkauft																					
St. Gallen, Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
Thônex, Rue de Genève 104-108	21	6 555	56.2	4	44	0.4	3	404	3.5	0	0	0.0	12	953	8.2	54	1 022	8.8	94	8 978	77.0
Visp, Kantonsstrasse 8, verkauft																					
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	10	1 465	22.1	8	2 697	40.7	0	0	0.0	0	0	0.0	5	76	1.1	11	103	1.6	34	4 341	65.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2 405	40.9	8	1 490	25.3	0	0	0.0	0	0	0.0	5	361	6.1	29	32	0.5	52	4 288	72.9
Zürich, Querstrasse 6	2	77	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	40	7.1	11	117	20.7
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Total II	53	12 417	35.5	38	7 655	21.9	4	592	1.7	0	0	0.0	32	1 860	5.3	103	1 197	3.4	230	23 721	67.8
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	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	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/lm 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	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/ Ziegelälgerten	0	0	0.0	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	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409	100.0	0	0	0.0	1	409	100.0
Meyrin, Chemin de Riant- bosson, Avenue de Mategnin	0	0	0.0	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	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	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	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	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	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409	100.0	0	0	0.0	1	409	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-2½ Zimmer					2-2½ Zimmer			3-3½ Zimmer			4-4½ Zimmer			5 und mehr Zimmer			Total Wohnungen			ZUSAMMENZUG	
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	m²	
Gemischte Liegenschaften																						
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	0	11	1342	48.8	11	1342	48.8	18	2748				18	2748				
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	0	3	597	35.6	3	597	35.6	13	1677				13	1677				
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1171	33.7	32	1171	33.7	46	3472				46	3472				
Lausanne, Rue de la Mercerie 14, verkauft																						
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20, verkauft																						
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	2	164	26.6	7	617				7	617				
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2684	23.0	40	2684	23.0	134	11662				134	11662				
Visp, Kantonsstrasse 8, verkauft																						
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2280	34.4	31	2280	34.4	65	6621				65	6621				
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1595	27.1	17	1595	27.1	69	5883				69	5883				
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	448	79.3	7	448	79.3	18	565				18	565				
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	13	964	56.0	16	1721				16	1721				
Total II	32	42	36	31	15	156	11245	32.2	156	11245	32.2	386	34966				386	34966				
Bauland																						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	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				
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0				0	0				
Dietikon, Bodacher/ Ziegelägerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0				0	0				
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	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	0.0	1	409				1	409				
Meyrin, Chemin de Riant- bosson, Avenue de Mategnin	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				
Oberbüren, Buchental/ Parkplatz	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				
Spreitenbach, Joosacker 7	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				
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409				1	409				

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			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	%	Anzahl	m ²	%
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																					
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Flurstrasse 55/ Flurpark 2 ¹	0	0	0.0	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	0	0	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ²	0	0	0.0	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 ²	0	0	0.0	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	0	0	0.0
Gesamttotal, Segment Immobilien	846	335658	20.7	1629	641119	39.6	175	71951	4.4	987	110312	6.8	1566	271818	16.8	1116	171865	10.6	6319	1602723	98.9

¹ 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

² Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1–2½ Zimmer	2–2½ Zimmer	3–3½ Zimmer	4–4½ Zimmer	5 und mehr Zimmer	Total Wohnungen			ZUSAMMENZUG		
	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	Anzahl	m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnungen, ohne GA/EP/PP	Anzahl	m²
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale											
Bellinzona, Via San Gottardo 99–99b	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	
Opfikon, Müllackerstrasse 2, 4/ Bubenholz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	
Zürich, Flurstrasse 55/ Flurpark 2 ¹	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 ²	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0	
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ²	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, Segment Immobilien	53	46	56	49	22	226	17 408	1.1	6 545	1 620 131	

¹ 2013 Umklassierung aus Bestandsliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

² Zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen



Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17
Telefax +41 58 317 17 10 | info@swiss-prime-site.ch | www.swiss-prime-site.ch