

swiss prime insight

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2011


picking the real value



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 31. DEZEMBER 2011

Wichtiges in Kürze	2
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	9
Corporate Governance	13
Nachhaltigkeitsbericht	31
Bericht des Bewertungsexperten	37
Finanzkommentar	45
Konzernrechnung	51
Bericht der Revisionsstelle	53
Konzernerfolgsrechnung	54
Konzerngesamtergebnisrechnung	55
Konzernbilanz	56
Konzerngeldflussrechnung	57
Konzerneigenkapitalnachweis	58
Anhang der Konzernrechnung	60
Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG	121
Bericht der Revisionsstelle	123
Erfolgsrechnung	124
Bilanz	125
Anhang der Jahresrechnung	126
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	130
Objektangaben	133
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	134/136/138/140/142/144
Allgemeine Objektangaben	135/137/139/141/143/145
Objektstruktur Teil 1, Gewerbe	146/148/150/152/154/156
Objektstruktur Teil 2, Wohnungen	147/149/151/153/155/157

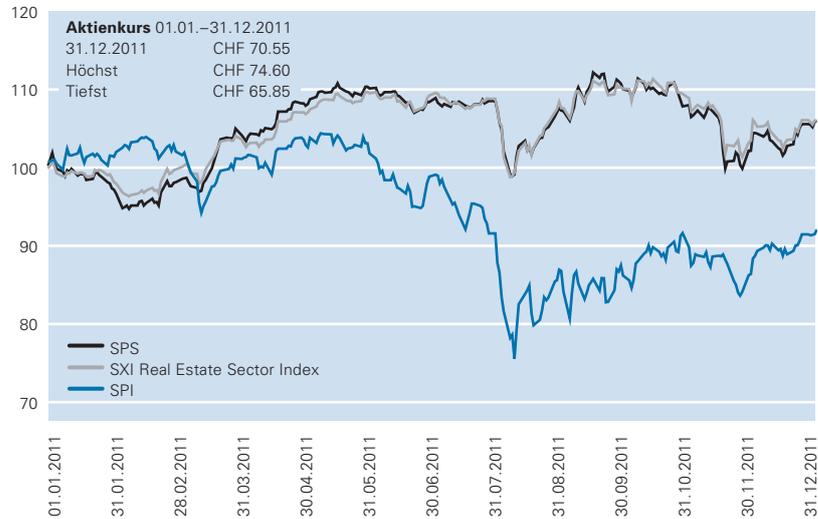
AUSGEWÄHLTE UNTERNEHMENSZAHLEN

	Angaben in	31.12.2011	31.12.2010	Veränderung in %
Konzern				
Immobilienbestand	CHF Mio.	8 165.1	8 020.3	1.8
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	410.8	417.3	(1.6)
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	155.1	157.0	(1.2)
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	606.2	438.2	38.3
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	592.1	411.1	44.0
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale (IAS 40)	CHF Mio.	178.1	86.4	106.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	355.1	235.0	51.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	365.1	240.9	51.6
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 443.7	3 267.2	5.4
Eigenkapitalquote	%	40.0	39.3	1.8
Fremdkapital	CHF Mio.	5 168.6	5 050.2	2.3
Fremdkapitalquote	%	60.0	60.7	(1.2)
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 612.3	8 317.4	3.5
ROE (gewichtet)	%	10.6	7.2	47.2
ROIC (gewichtet)	%	5.8	4.3	34.9
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	200.5	130.9	53.2
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	113.2	109.7	3.2
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(196.9)	(321.2)	(38.7)
Angaben ohne Neubewertungseffekte*				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	413.9	324.7	27.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	250.8	171.7	46.1
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	250.8	171.7	46.1
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF/Aktie	4.62	3.17	45.7
ROE (gewichtet)	%	7.7	5.4	42.6

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

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

01.01.–31.12.2011

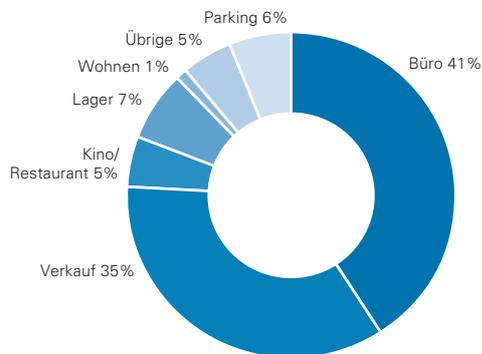


ANGABEN ZUR AKTIE

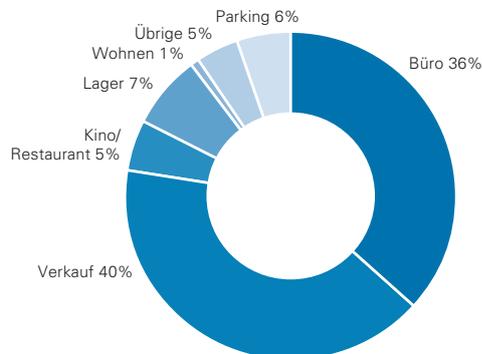
Aktienkurs (01.01.–31.12.2011)	31.12.2011	CHF 70.55
	Höchst	CHF 74.60
	Tiefst	CHF 65.85
Börsenkapitalisierung	31.12.2011	CHF Mio. 3 835.7
NAV vor latenten Steuern	31.12.2011	CHF 76.72
	31.12.2010	CHF 72.11
	Veränderung	6.4%
NAV nach latenten Steuern	31.12.2011	CHF 63.34
	31.12.2010	CHF 60.14
	Veränderung	5.3%
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	31.12.2011	CHF 6.53
	31.12.2010	CHF 4.34
	Veränderung	50.5%
Aktienstatistik	Total Namenaktien	54 368 714
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 31.12.2011

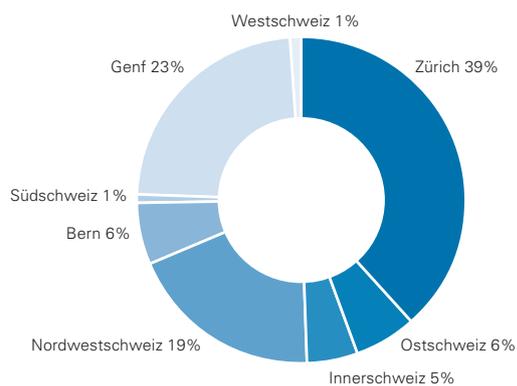


Basis: Nettomietertag per 31.12.2010

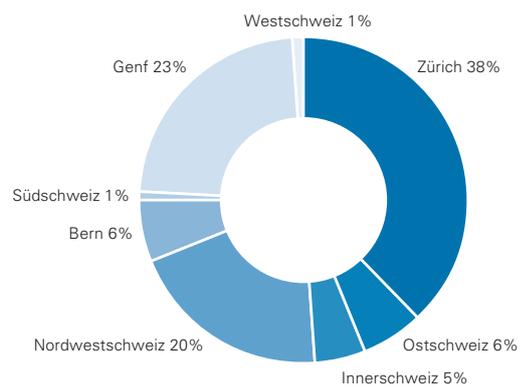


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: «fair value» per 31.12.2011



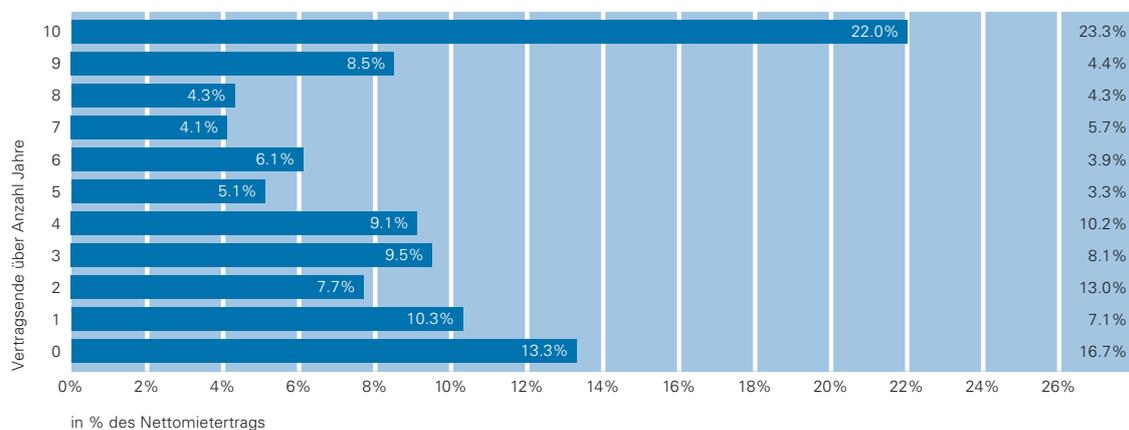
Basis: «fair value» per 31.12.2010



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 31.12.2011

31.12.2010



MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Portfoliokennzahlen						
Immobilienbestand («fair value»)	CHF Mio.	8 165.1	8 020.3	8 081.6	3 785.5	3 651.6
Immobilienbestand	Anzahl	186	198	230	110	118
Durchschnittliche Objektgrösse	CHF Mio.	43.9	40.5	35.1	34.4	30.9
Ertrag aus Vermietung, netto	CHF Mio.	410.8	417.3	251.7	207.1	204.2
Nettoobjektrendite	%	4.8	4.9	4.9	5.1	5.2
Ertragsausfallquote	%	4.6	4.2	4.0	4.5	4.9
Kennzahlen aus dem Detailhandel						
Detailhandelsumsatz, brutto	CHF Mio.	168.1	164.1	34.0	–	–
Erlösminderungen	CHF Mio.	(13.0)	(7.1)	(1.2)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	CHF Mio.	155.1	157.0	32.8	–	–
Warenaufwand	CHF Mio.	73.0	75.1	17.8	–	–
Bruttogewinn	CHF Mio.	82.1	81.9	15.0	–	–
Bruttogewinnmarge	%	52.9	52.2	45.7	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	606.2	438.2	223.3	200.9	308.6
EBIT	CHF Mio.	592.1	411.1	219.4	200.9	308.6
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	355.1	235.0	187.4	116.4	198.9
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	365.1	240.9	190.5	116.4	198.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	3 443.7	3 267.2	3 221.4	1 418.8	1 329.6
Eigenkapitalquote	%	40.0	39.3	37.8	37.0	35.7
Fremdkapital	CHF Mio.	5 168.6	5 050.2	5 273.5	2 411.4	2 399.0
Fremdkapitalquote	%	60.0	60.7	61.8	63.0	64.3
Minderheitsanteile	CHF Mio.	–	–	33.8	–	–
Gesamtkapital	CHF Mio.	8 612.3	8 317.4	8 528.7	3 830.2	3 728.6
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	4 188.7	4 192.1	4 440.1	1 607.5	2 198.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.6	50.4	52.1	42.0	59.0
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios	%	51.0	52.1	54.6	58.2	59.6
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.8	2.8	2.8	3.0	3.0
Durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.5	3.9	3.4	4.4	4.2
ROE (gewichtet)	%	10.6	7.2	10.0	8.5	14.6
ROIC (gewichtet)	%	5.8	4.3	4.3	4.9	7.2
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	200.5	130.9	109.7	77.5	85.3
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	113.2	109.7	(180.8)	(56.6)	(57.8)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	(196.9)	(321.2)	159.0	(20.4)	(28.5)

MEHRJAHRESÜBERSICHT KENNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009	31.12.2008	31.12.2007
Finanzielle Kennzahlen						
ohne Neubewertungseffekte*						
EBIT	CHF Mio.	413.9	324.7	165.4	158.6	150.1
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	250.8	171.7	117.1	93.5	85.3
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	250.8	171.7	117.0	93.5	85.3
ROE (gewichtet)	%	7.7	5.4	6.5	6.9	6.9
ROIC (gewichtet)	%	4.5	3.6	3.2	4.3	4.1
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	70.55	69.75	58.00	50.80	57.50
Aktienkurs Höchst	CHF	74.60	72.25	59.90	68.00	75.90
Aktienkurs Tiefst	CHF	65.85	58.00	41.80	49.30	57.50
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	6.53	4.34	6.09	4.95	8.13
NAV vor latenten Steuern	CHF	76.72	72.11	71.22	66.01	63.81
NAV nach latenten Steuern	CHF	63.34	60.14	59.52	59.25	57.52
Ausschüttung/Nennwertreduktion	CHF	–	–	3.50	3.40	3.40
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	CHF	3.60**	3.50	–	–	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	5.1**	5.0	6.0	6.7	5.9
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	6.1	27.1	22.0	(6.7)	(17.9)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	18.0	13.1	(2.4)	(1.1)	5.6
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	4.6	8.5	6.0	7.2	9.4
Prämie/(Discount)	%	11.4	16.0	(2.6)	(14.3)	–
Börsenkapitalisierung	CHF Mio.	3 835.7	3 792.2	3 153.4	1 303.2	1 475.1
Personalbestand						
Periodenende	Stellen	771	602	876	2	2
Entsprechende Vollzeitstellen	Stellen	547	468	675	2	2
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	54 368 714	54 368 714	54 368 714	25 653 598	25 653 598
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(36 117)	(173 262)	(1 465 828)	(2 122 988)	(1 183 939)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	54 332 597	54 195 452	30 751 332	23 530 610	24 469 659
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(4 244)	(44 037)	(245 982)	(1 708 529)	(2 537 784)
Ausstehende Aktien	Anzahl	54 364 470	54 324 677	54 122 732	23 945 069	23 115 814

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





Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

VORWORT DES VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Geschäftsjahr 2011 war für Swiss Prime Site sehr erfreulich. So löste der im Dezember 2011 eröffnete Prime Tower in Zürich West ein grosses Echo aus und stiess auf breite Anerkennung. Erfreulich zeigt sich auch der Abschluss des vergangenen Geschäftsjahrs: Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) nahm um 44.0% auf CHF 592.1 Mio. zu. Darin ist ein Neubewertungsgewinn von CHF 178.1 Mio. enthalten. Der den Aktionären zurechenbare Gewinn nach Neubewertungseffekten erhöhte sich um 51.1% von CHF 235.0 Mio. im Vorjahr auf CHF 355.1 Mio. Die Swiss Prime Site-Aktie profitierte auch von der allgemein gestiegenen Nachfrage nach schweizerischen Immobilienanlagen und erzielte eine Performance von 6.1%. Der Swiss Performance Index (SPI) büsste demgegenüber im vergangenen Jahr 7.7% ein.

Der Wert des Immobilienportfolios nahm um 1.8% auf CHF 8.2 Mrd. zu. Diese Veränderung bringt die Dynamik des Portfolios allerdings nur teilweise zum Ausdruck. So wurden die im Berichtsjahr fertig gestellten Projekte Prime Tower mit seinen Nebengebäuden Cubus und Diagonal sowie Platform auf dem Maag-Areal in Zürich und der Business Park 60A-E auf dem Stücki-Areal in Basel Ende 2011 in die Bestandesliegenschaften umklassiert. Im Berichtsjahr konnte Swiss Prime Site 14 Immobilien zum Preis von insgesamt CHF 333.1 Mio. mit Gewinn veräussern. Zu den verkauften Liegenschaften gehörten insbesondere das Einkaufszentrum Volkiland in Volketswil sowie die angrenzende Verkaufs- und Gewerbeliegenschaft Grabenwis-Strasse.

Die Arbeiten an den neuen Projekten kamen 2011 planmässig voran. An der Hagenholzstrasse in Zürich Nord realisiert Swiss Prime Site das Geschäftsgebäude SkyKey. Das 18-geschossige Hochhaus wird 2014 fertig gestellt sein und ist langfristig an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. Im Berichtsjahr wurde die Verschiebung des MFO-Gebäudes am Bahnhof Oerlikon in Zürich beschlossen.

Westlich des Prime Tower wird die Wohnüberbauung Maaghof Nord und Ost mit 137 Mietwohnungen und 82 Wohnungen im Stockwerkeigentum erstellt. Sie liegt in einem Teilgebiet des Maag-Areals, für das ein Wohnanteil von mindestens 80% vorgeschrieben ist. Die Fertigstellung ist auf Winter 2014/2015 geplant.

Im Segment Detailhandel wurde im Berichtsjahr die Führungsspitze neu bestellt. Franco Savastano wird per 01.04.2012 neuer CEO von Jelmoli – The House of Brands. Er löst Hanspeter Grüninger ab, der nach dem erfolgreichen Umbau 2009/2010 von Jelmoli – The House of Brands die Swiss Prime Site verlassen und sich neuen Aufgaben zuwenden wird.

Swiss Prime Site hat ein erfolgreiches Jahr hinter sich. Der um 50.5% auf CHF 6.53 gestiegene Gewinn pro Aktie und die trotz unsicherer Wirtschaftsentwicklung insgesamt positiven Aussichten für das laufende Jahr haben den Verwaltungsrat bewogen, der Generalversammlung vom 19.04.2012 eine Ausschüttung von CHF 3.60 [CHF 3.50] pro Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen und entspricht, bezogen auf den Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 5.1%.

Ich danke dem Verwaltungsrat und der Geschäftsleitung für die konstruktive Zusammenarbeit und für ihren grossen Einsatz für Swiss Prime Site sowie den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

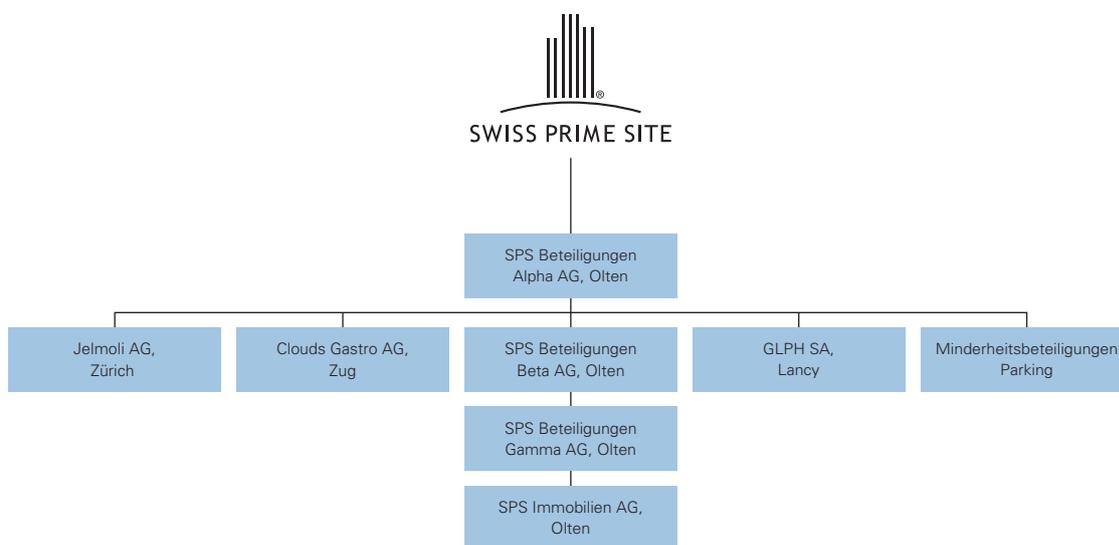
Hans Peter Wehrli





Corporate Governance

KONZERNSTRUKTUR



Im Berichtsjahr wurden im Konzern die folgenden strukturellen Änderungen vorgenommen:

- rückwirkende Fusion der Immobiliengesellschaften Jelmoli EKZ AG, SPS Immobilien AG und Tivona 009 AG in die Jelmoli Immobilien AG per 01.01.2011, Umbenennung der Jelmoli Immobilien AG in SPS Immobilien AG
- Gründung der Clouds Gastro AG, Zug
- Liquidation der Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL

BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Clouds Gastro AG, Zug, CH	Restaurantbetrieb	500	–
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL, liquidiert*	Beteiligungsgesellschaft	–	90
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH**	Immobiliengesellschaft	50 000	50 000
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2011 in die Jelmoli Immobilien AG** fusioniert, welche in SPS Immobilien AG umfirmiert wurde			
Jelmoli EKZ AG, Olten, CH	Immobiliengesellschaft	–	487
SPS Immobilien AG, Olten, CH (alt)	Immobiliengesellschaft	–	225 000
Tivona 009 AG, Olten, CH	Immobiliengesellschaft	–	100

* 2011 liquidiert

** Die ursprüngliche Jelmoli Immobilien AG wurde nach der Fusion mit SPS Immobilien AG umfirmiert in SPS Immobilien AG.

Bei allen Beteiligungen handelte es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden entsprechend ihrer Beteiligungsquote konsolidiert. Die Namenaktien der Holding selber, Swiss Prime Site AG mit Sitz in Olten, sind an der SIX Swiss Exchange unter der Valorennummer 803 838 und der ISIN-Nummer CH 000 803 838 9 kotiert. Die Börsenkapitalisierung am 31.12.2011 der Swiss Prime Site AG betrug CHF 3 835.7 Mio. [CHF 3 792.2 Mio.].

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

AKTIONARIAT

Angaben per 31.12.2011

Streuung nach Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%*
1 bis 5 000	6 652	93.5	4 244 426	7.8
5 001 bis 50 000	348	4.9	5 169 607	9.5
50 001 bis 500 000	106	1.5	15 251 411	28.1
500 001 bis 1 631 061	10	0.1	9 000 457	16.6
1 631 062 und mehr	3	–	7 301 552	13.4
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 119	100.0	40 967 453	75.4
Dispobestand			13 401 261	24.6
Total ausgegebene Aktien			54 368 714	100.0

* in % der ausgegebenen Aktien

Streuung nach Ländern/Regionen	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Schweiz	6 751	94.8	32 809 642	80.1
Europa (ohne Schweiz)	300	4.2	6 586 231	16.1
Andere Länder	68	1.0	1 571 580	3.8
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 119	100.0	40 967 453	100.0

Streuung nach Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	6 184	86.9	9 559 978	23.3
Juristische Personen	373	5.2	11 897 297	29.0
Pensionskassen	225	3.2	9 340 466	22.8
Versicherungen	30	0.4	1 466 928	3.6
Fonds	108	1.5	5 783 906	14.1
Übrige	199	2.8	2 918 878	7.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 119	100.0	40 967 453	100.0

Der Gesellschaft waren per Bilanzstichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2011 Beteiligungsquote* in %	31.12.2010 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich**	5.0	5.0
Wecken Klaus R., Bürgenstock	4.3	4.7
Fust Walter, Freienbach	4.3	4.7

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

** ehemals Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich

KREUZBETEILIGUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR AM 31.12.2011

Kapital	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Total in CHF 1 000
Aktienkapital	54 368 714	15.30	831 841
Genehmigtes Kapital	10 000 000	15.30	153 000
Bedingtes Kapital	8 000 000	15.30	122 400

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

Genehmigtes Kapital

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

Bedingtes Kapital

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

KAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Aktienkapital 31.12.2008	25 653 598	22.20	569 510
Nennwertreduktion vom 09.07.2009	–	(3.40)	(87 222)
Kapitalerhöhung vom 10.07.2009	4 480 000	18.80	84 224
Kapitalerhöhung vom 29.10.2009	24 235 116	18.80	455 620
Aktienkapital 31.12.2009	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(190 290)
Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841
Aktienkapital 31.12.2011	54 368 714	15.30	831 841

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Erläuterung 28 «Eigenkapital». Swiss Prime Site AG hat nur Namenaktien ausstehend.

BESCHRÄNKUNG DER ÜBERTRAGBARKEIT UND DER NOMINEE-EINTRAGUNGEN

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

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

WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

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

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

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

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

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

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

VERWALTUNGSRAT

Hans Peter Wehrli (1952), Zürich

Prof. Dr. oec. publ.

Präsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2014

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

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

Neben dem Präsidium bei Swiss Prime Site AG hatte Hans Peter Wehrli am 31.12.2011 folgende Verwaltungsratsmandate: Belimo Holding AG, Hinwil (Präsident des Verwaltungsrats), und Datacolor AG, Luzern.

Thomas Wetzel (1956), Küsnacht

Dr. iur. Rechtsanwalt

Vizepräsident des Verwaltungsrats

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 11.05.1999

Gewählt bis: GV 2014

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

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

Neben dem Vizepresidium bei Swiss Prime Site AG hatte Thomas Wetzel am 31.12.2011 folgende Verwaltungsratsmandate: Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon (Präsident des Verwaltungsrats), CCC Credit Card Center AG, Glattbrugg (Präsident des Verwaltungsrats), EBV Immobilien AG, Urdorf (Präsident des Verwaltungsrats), Reinvest Select AG, Glattbrugg (Präsident des Verwaltungsrats), Wenger Plattner AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich, Erdgas Zürich AG, Zürich, Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf, Hertsch & Cie AG, Zürich, Polyterra Liegenschaften AG, Küsnacht, und Tanverco AG, Zürich. Weiter hatte er folgende Mandate: AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich (Präsident des Investment Committee), und Schweizerische Stiftung für Anästhesieforschung (Mitglied des Stiftungsrats).

Christopher M. Chambers (1961), London

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2012

Berufliche Tätigkeit: Christopher M. Chambers ist seit Juni 2011 als Senior Advisor bei Lone Star Europe (Real Estate), London, tätig. Von 2005 bis 2008 war er als «Policy Advisor» für das Charities Office des Clarence House, HRH The Prince of Wales, London, tätig. Er ist im Vorstand der Kensington Preparatory School, London. Von 2002 bis 2005 war er CEO der Man Investments und exekutives Mitglied der Konzernleitung (Main Board Director) der Man Group Plc (weltweit führender Anbieter von alternativen Anlagen). Von 1997 bis 2002 arbeitete er als Managing Director und Head of European Equity Capital Markets der Credit Suisse First Boston und von 1990 bis 1997 als Direktor von Barclays de Zoete Wedd.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Christopher M. Chambers am 31.12.2011 unter anderem folgende Mandate: Evolution Group Plc, London (Mitglied des Verwaltungsrats), GE Money Bank AG, Zürich (Mitglied des Verwaltungsrats), und Royal Society of Arts, Manufacturing and Commerce (Mitglied/Fellow). Von Dezember 2007 bis Juni 2010 war er nicht exekutiver Präsident des Verwaltungsrats der Jelmoli Holding AG, Zürich, und Mitglied des Ausschusses.

Bernhard M. Hammer (1950), Kammersrohr

Dr. iur. Fürsprecher und Notar

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2013

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

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Bernhard M. Hammer am 31.12.2011 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: BASo Holding SA, Fribourg, Centaur Scientific AG, Kammersrohr, DDI Direct Digital Imaging AG, Luzern, Flumroc AG, Flums, PeterS AG, Zürich, Sasolim Holding AG, Solothurn, Sofisa Société Financière S.A., Fribourg, und VINCI Energies Schweiz AG, Zürich. Weiter hatte er folgendes Mandat: Bill de Vigier Stiftung, Solothurn (Präsident des Stiftungsrats).

Rudolf Huber (1955), Pfäffikon SZ

Dr. oec. publ.

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: GV 2012

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

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Rudolf Huber am 31.12.2011 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: Looser Holding AG, Arbon (Präsident des Verwaltungsrats), Georg Fischer AG, Schaffhausen (Mitglied des Verwaltungsrats und Vorsitzender des Audit Committee), Hoerbiger Holding AG, Zug, Wicor Holding AG, Rapperswil-Jona, und in weiteren privaten Unternehmen.

Mario F. Seris (1955), Zürich

lic. phil. I

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 27.04.2005

Gewählt bis: GV 2013

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

Berufliche Tätigkeit: Mario F. Seris leitete von 1981 bis 1997 verschiedene Human-Resources-Bereiche der Credit Suisse AG, war 1997 Global Head Human Resources von Credit Suisse Asset Management und ab 2002 Chief Operating Officer von Credit Suisse Asset Management Schweiz. Von Ende 2002 bis 2005 war er zusätzlich Co-Chief Operating Officer Europa und leitete Credit Suisse Asset Management Schweiz als CEO. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real Estate Asset Management der Credit Suisse AG. Seit 2011 vertritt er Credit Suisse AG als Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten und Investment-Komitees im Immobilien- und Funds-Bereich.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Mario F. Seris am 31.12.2011 folgende Verwaltungsratsmandate: Credit Suisse Real Estate Fund International Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), CS REFI Chile Fund Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), REF Global Holding AG, Zug (Präsident des Verwaltungsrats), und Credit Suisse Funds AG, Zürich. Weiter hatte er folgende Mandate: Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats), und Credit Suisse Realwerte (Deutschland) GmbH, Frankfurt am Main (Vorsitzender des Aufsichtsrats).

Klaus R. Wecken (1951), Bürgenstock

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: GV 2012

Ausbildung: Studium der Volkswirtschaft an der Universität Freiburg im Breisgau

Berufliche Tätigkeit: Klaus R. Wecken war von 1974 bis 1997 Mitgründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz. Ab 1984 war er Mitgründer und Vorstand der KHK Software AG, Frankfurt a.M., die er 1997 an die SAGE Group verkaufte. Von 1999 bis 2009 war er Mitgründer und Hauptaktionär der Tivona AG, Basel, welche 2009 in die Jelmoli Holding AG, Zürich, integriert wurde, welche ihrerseits kurz darauf mit der SPS Beteiligungen Alpha AG fusioniert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute Klaus R. Wecken über sein Family Office mehr als 30 Beteiligungen mit Schwerpunkt Internet, Software und MedTec auf.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Klaus R. Wecken am 31.12.2011 folgende Mandate: Care4 AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), FAIRRANK SE, Köln (Präsident des Aufsichtsrats), Jodex AG, Freiburg i.Br. (Präsident des Aufsichtsrats), sowie Aufsichtsrat/Verwaltungsrat/Beirat in vielen seiner Beteiligungsgesellschaften.

Peter Wullschleger (1965), Oftringen

Sekretär des Verwaltungsrats

(nicht Mitglied des Verwaltungsrats)

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

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

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat), und Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A., Zürich (Stiftungsrat).

Mit Ausnahme von Klaus R. Wecken (deutscher Staatsangehöriger) waren alle Mitglieder des Verwaltungsrats im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft. Bei sämtlichen Verwaltungsräten handelte es sich um Nichtexekutivmitglieder, welche auch in den letzten drei Jahren nicht der Geschäftsleitung der Swiss Prime Site AG oder einer Konzerngesellschaft angehörten. Mit Ausnahme der Geschäftsbeziehungen (siehe Managementvertrag und Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden») bestanden keine weiteren wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Credit Suisse-Gruppe.

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

Wahlen und Amtszeit

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

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

Kompetenzregelung/Aufgaben des Verwaltungsrats

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

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

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

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

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

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

Der Verwaltungsrat kann auf vertraglicher Basis Dritte mit Geschäftsführungsaufgaben beauftragen.

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

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

AUDIT COMMITTEE

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

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

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

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

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

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

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

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

Das Audit Committee setzte sich wie folgt zusammen:

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

COMPENSATION COMMITTEE

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

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

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

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

Im laufenden Jahr fanden drei Sitzungen des Compensation Committee statt.

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

Das Compensation Committee setzte sich wie folgt zusammen:

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

ANLAGEAUSSCHUSS

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

Der Anlageausschuss überprüft die Einhaltung der Anlagerichtlinien, welche im Anlagereglement festgehalten sind.

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

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

Im laufenden Jahr fanden fünf Sitzungen und eine Telefonkonferenz des Anlageausschusses statt.

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

Der Anlageausschuss setzte sich wie folgt zusammen:

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

GESCHÄFTSLEITUNG

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

In dieser Funktion seit: 01.12.2000

Ausbildung: diplomierter Architekt HTL/STV

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

Markus Graf hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratspräsidien in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Mandate: Société Internationale de Placements SA, Basel (Mitglied des Verwaltungsrats), Wincasa AG, Winterthur (Mitglied des Verwaltungsrats), Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH, Frankfurt am Main (Aufsichtsrat), Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich (Mitglied des Stiftungsrats), Schweizerischer Anlagfondsverband (Swiss Funds Association) (Vorsitzender des Fachausschusses «Immobilienanlagefonds»), und CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich (Beirat).

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

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

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

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten. Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat), und Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A., Zürich (Stiftungsrat).

Peter Lehmann (1958), Wilen bei Wollerau

Mitglied der Geschäftsleitung

Chief Investment Officer

In dieser Funktion seit: 01.03.2002

Ausbildung: 1978 Abschluss als Hochbauplaner an der GIB Solothurn

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

Peter Lehmann hatte am 31.12.2011 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften der Swiss Prime Site-Gruppe: Clouds Gastro AG, Zug, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, und SPS Immobilien AG, Olten.

Hanspeter Grüninger (1953), Freienstein

Mitglied der Geschäftsleitung

Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands (01.10.2008 bis 31.03.2012)

In dieser Funktion seit: 01.04.2010 bis 31.03.2012

Ausbildung: diverse Ausbildungen im kaufmännischen Bereich

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

Hanspeter Grüninger hatte am 31.12.2011 keine Verwaltungsratsmandate.

Sämtliche Mitglieder der Geschäftsleitung waren im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft.

GRUNDZÜGE DER KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

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

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

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

An die Verwaltungsratssitzungen sind die Geschäftsleitungsmitglieder eingeladen.

AUSGESTALTUNG DER INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER GESCHÄFTSLEITUNG

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

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

Grundhonorare der Verwaltungsräte

Funktion	Grundhonorar in CHF 1 000	Spesenpauschale in CHF 1 000
Verwaltungsratspräsident	250	3
Verwaltungsratsvizepräsident	125	3
Verwaltungsratsmitglied	110	3
Sekretär Verwaltungsrat	15	3
Vorsitzender Audit Committee	30	3
Mitglied Audit Committee	20	3
Vorsitzender Compensation Committee	20	3
Mitglied Compensation Committee	15	3
Mitglied Anlageausschuss	20	5

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

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

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

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

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

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

Weitere Angaben zu Honoraren und Aktienbesitz des Verwaltungsrats, der Geschäftsleitung und der Mitglieder der Ausschüsse befinden sich in Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» und im Anhang 9 des Einzelabschlusses der Swiss Prime Site AG «Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung».

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

2011 wurden keine zusätzlichen Honorare bezahlt.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

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

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

KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

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

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

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

Die leitende Revisorin ist seit 01.01.2007 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet (vorbehältlich der jeweiligen Wiederwahl) mit dem Geschäftsjahr 2012.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.739 Mio. [CHF 0.946 Mio.] abgegrenzt sowie von CHF 0.100 Mio. [CHF 0.005 Mio.] für die Ausgabe der Wandelanleihe [im Juli 2010 durchgeführte Nennwertreduktion] in Rechnung gestellt. Swiss Prime Site rechnet für die Revision 2011 mit Gesamtkosten von CHF 0.866 Mio. [CHF 1.013 Mio.].

MANAGEMENTVERTRÄGE

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

Grundsatz

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

Management Fee (Basisentschädigung)

Pro Jahr 0.14% bis 0.31% [0.22% bis 0.33%] des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals):

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

bis 31.12.2010	in CHF Mrd.	in %
Teil am Gesamtvermögen bis	1.5	0.33
Nächster Teil am Gesamtvermögen bis	3.0	0.31
Nächster Teil am Gesamtvermögen ab	3.0	0.25
Nächster Teil am Gesamtvermögen ab	4.5	0.22

Baumanagement (Bautreuhand, Bauherrenvertretung)

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

Kauf- und Verkaufskommission

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

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

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

Die Entschädigungen an den Asset Manager sind in Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen.

INFORMATIONSPOLITIK**Rhythmus**

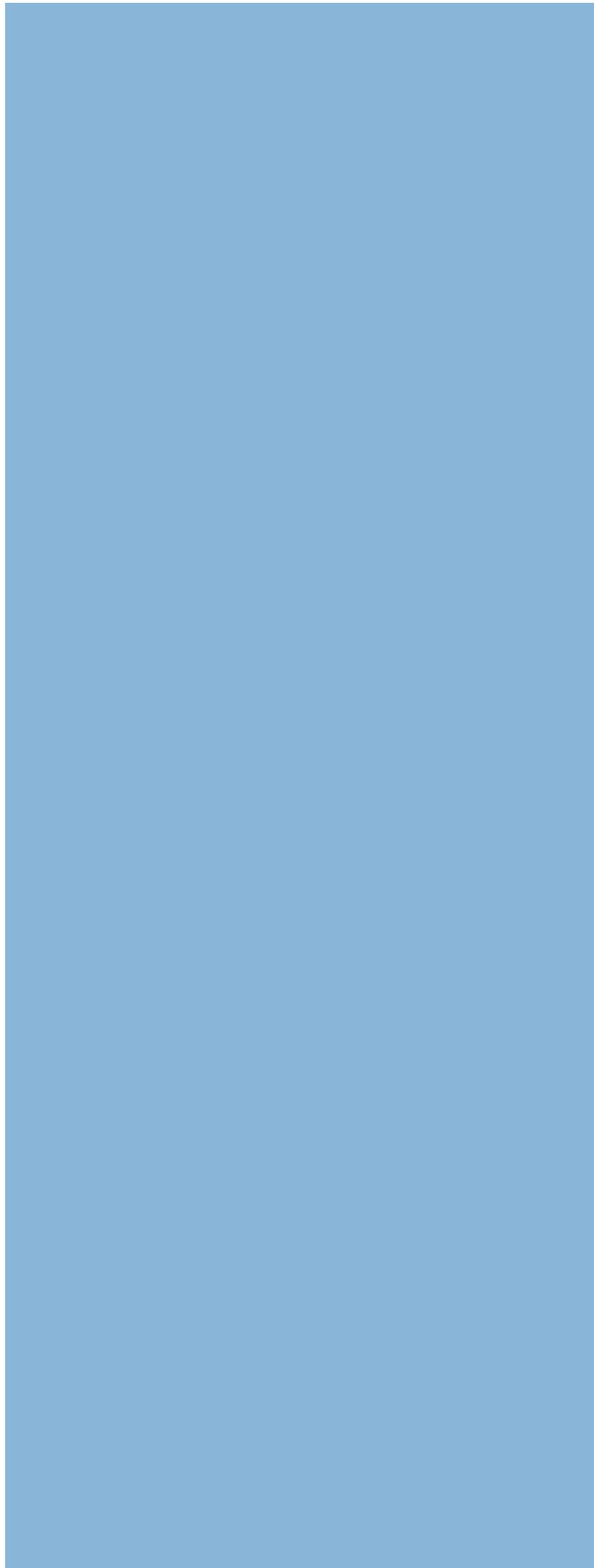
Die Gesellschaft publiziert halbjährlich einen Newsletter, welcher über die aktuellen Ereignisse des vergangenen Halbjahres informiert. Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form des Halbjahres- und des Jahresberichts sowie der quartalsweisen Medienmitteilungen mit ausgewählten Unternehmenszahlen,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

Andere Informationsmedien

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

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN SEIT BILANZSTICHTAG

Es sind keine wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.





Nachhaltigkeitsbericht

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Grundsätze

Für Swiss Prime Site ist die Nachhaltigkeit untrennbar mit ihren strategischen Zielsetzungen und dem operativen Geschäft verbunden. Den Grundsätzen der Nachhaltigkeit lebt die Gesellschaft seit ihrer Gründung im Jahr 1999 nach. Dabei lässt sich Swiss Prime Site von den drei wichtigsten Verantwortungsdimensionen der Nachhaltigkeit leiten: der ökonomischen, der sozialen und der ökologischen.

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

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

Was die ökologische Dimension angeht, engagiert sich Swiss Prime Site für die Schonung der Ressourcen, die Minimierung des Schadstoffausstosses und die Erhöhung der Energieeffizienz. Deutlicher Ausdruck dieses Verhaltens sind die Labels und Zertifizierungen, die in der Projektentwicklung erreicht werden. Die Bestandesimmobilien werden laufend auf wirtschaftlich sinnvolle ökologische Verbesserungen überprüft. Bei Renovierungen, Modernisierungen und Umnutzungen hat eine Optimierung der Energieeffizienz und der Ökobilanz einen hohen Stellenwert.

Anspruchsgruppen

Swiss Prime Site nimmt ihre unternehmerische Verantwortung gegenüber allen Anspruchsgruppen wahr, indem sie mit ihnen den Dialog pflegt und bestrebt ist, gemeinsam nach konstruktiven Lösungen zu suchen. Besonderes Gewicht legt das Unternehmen auf die Interessen der Mieter. Mieter sind die Kunden, die das Produkt, das Swiss Prime Site anzubieten hat (nämlich Flächen), täglich aufs Neue «kaufen».

Erfahrungsgemäss werden neun von zehn Mietverhältnissen vor Vertragsende verlängert oder es werden entsprechende Verlängerungsoptionen ausgeübt. Die hohe Mieterzufriedenheit führt dazu, dass die Zahl der stets hohe Kosten verursachenden Mieterwechsel tief gehalten werden kann.

Am 31.12.2011 wiesen rund 69% der Mietverhältnisse eine Vertragsdauer von mindestens drei Jahren auf (gemessen am Total der Nettomietträge). Rund ein Drittel der Mietverhältnisse läuft noch über mindestens acht Jahre.

Herausforderungen

Gesetzliche Rahmenbedingungen

Die in den Kantonen und Gemeinden geltenden Baugesetze enthalten oft Normen, die eine optimale Nutzung der bestehenden Bauzonen und der vorhandenen Bausubstanz nicht zulassen. Bestehende Zonenvorschriften erschweren oder verunmöglichen ergänzende Umnutzungen – zum Beispiel die Umwandlung von Büroflächen in Wohnungen oder die Aufstockung von Geschäftsgebäuden für den Bau neuer Wohnungen. Angesichts der immer knapper werdenden Landressourcen und der Notwendigkeit einer nachhaltigen Stadtentwicklung sind gesetzliche Anpassungen unumgänglich. Eine höhere Flexibilität der zugelassenen Nutzung könnte zusätzliche Anreize schaffen, Bestandesliegenschaften zu renovieren und deren Nachhaltigkeit zu steigern.

Bestandesimmobilien

Das Immobilienportfolio von Swiss Prime Site hat einen Gebäudeanteil (Basis «fair value») von rund 55%, welcher entweder vor dem Jahr 1900 oder nach 2000 erstellt oder total saniert wurde (ohne Bauländer und Neubauprojekte). Das junge Durchschnittsalter des Gebäudeparks von Swiss Prime Site erklärt sich mit der Tatsache, dass die Gesellschaft seit ihrer Gründung nach dem Prinzip des Immobilienpickings investiert. Diesem Grundsatz gehorchend, wurden und werden primär Objekte erworben, die strengen und nachhaltigen Anlagekriterien genügen. Ältere Gebäude haben nur deshalb Eingang ins Portfolio gefunden, weil sie eine gesunde Bausubstanz und/oder eine einmalige Lage aufweisen.

Erwartungshaltung der Anspruchsgruppen

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

Labels

Die Zahl der Labels, welche die Nachhaltigkeit von Gebäuden definieren, messen und zertifizieren, hat sich in den letzten Jahren stark erhöht. Die Labels lassen sich grob in zwei Kategorien unterteilen: Diejenigen der ersten Generation, wie das in der Schweiz verbreitete Minergie-Label, messen nur die ökologische Dimension der Nachhaltigkeit. Die Labels der zweiten Generation schliessen auch die ökonomische und die soziale Dimension in die Beurteilung mit ein. Zu diesen umfassenden Labels zählen etwa das amerikanische LEED (Leadership in Environmental and Energy Design) oder das DGNB-Zertifikat (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) und das greenproperty-Label der Credit Suisse AG. Der im Dezember 2011 eröffnete Prime Tower verfügt als erstes Gebäude der Schweiz über drei verschiedene Labels: Minergie, LEED (Gold) und greenproperty (Gold).

Während Minergie für die Zertifizierung absolute Kriterien vorgibt, arbeitet LEED mit einem relativen Punktesystem, das die internationale Vergleichbarkeit erleichtert. Die Zahl der nach Minergie zertifizierten Gebäude beträgt gegen 19 000. Davon sind über 90% Wohnbauten. Nach LEED wurden bisher gut 5 000 Gebäude oder Teile von Gebäuden zertifiziert. Zu 70% handelt es sich um Liegenschaften mit kommerzieller Nutzung.

LEED – das Label für umfassende Nachhaltigkeit

Mit dem Prime Tower in Zürich hat Swiss Prime Site 2011 in der Schweiz nicht nur das höchste Gebäude, sondern auch das grösste Bauprojekt in der LEED-Zertifizierungsstufe Gold erstellt. Auch das 18-geschossige Geschäftsgebäude SkyKey, das Swiss Prime Site in Zürich Nord realisiert, wird die Kriterien für eine LEED-Zertifizierung erfüllen. Der grosse Vorteil von LEED ist dessen hohe internationale Bekanntheit, was die Ansprache und die Akquisition multinationaler Mieter wesentlich erleichtert.

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

Das erste LEED-Pilotprojekt-Programm (LEED-Version 1.0) wurde 1998 vom U.S. Green Building Council (USGBC), einer Nonprofit-Organisation, entwickelt. Die rund 16 000 Firmenmitglieder des USGBC sind vorwiegend Unternehmen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft. Zusätzlich sind dem USGBC rund 170 000 zugelassene Experten angeschlossen.

Der Prime Tower glänzt mit LEED in Gold

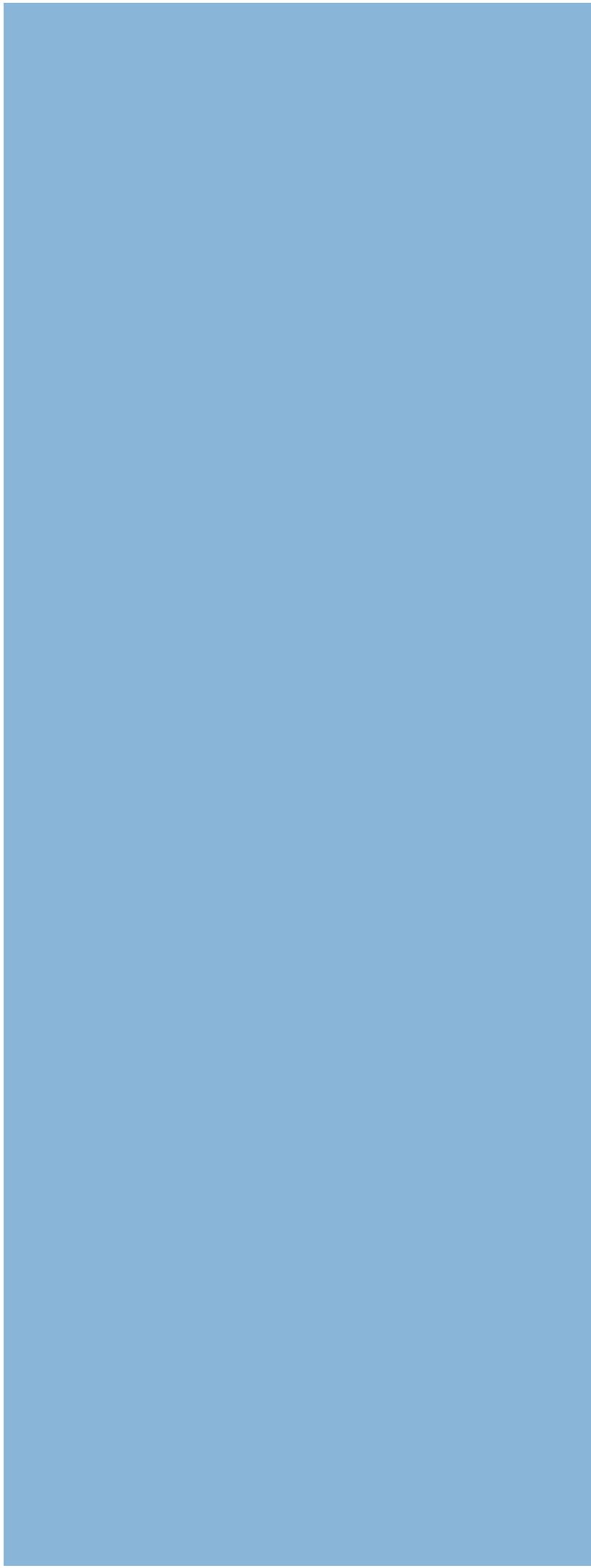
Als Swiss Prime Site am 02.11.2011 das LEED-Gold-Zertifikat entgegennehmen konnte, bedeutete dies den offiziellen Abschluss eines 2009 eingeleiteten Prozesses. Mit der LEED-Zertifizierung des Prime Tower wollte man nicht nur den Nachweis für die hohe Nachhaltigkeit des prominenten Neubaus erbringen, sondern die Mieter darin unterstützen, sich ihrerseits als nachhaltig handelnde Unternehmen zu positionieren. Diese Überlegung hat sich als richtig erwiesen. Alle grossen Mieter nannten die hohe Nachhaltigkeit und die LEED-Zertifizierung als wichtiges Entscheidungskriterium für die Anmietung von Flächen im Prime Tower.

Dabei liessen sich die Mieter auch von Kostenüberlegungen leiten. Abgesehen davon, dass die Durchschnittsmiete von CHF 500.00/m² unter den Vergleichswerten an guten Zürcher City-Standorten liegt, verursacht ein nachhaltiges Gebäude wie der Prime Tower tiefere Nebenkosten und dank der hervorragenden Anschliessung ans Verkehrsnetz auch tiefere indirekte Kosten für den Mieter beziehungsweise seine Mitarbeiter und Besucher.

Ausblick

Swiss Prime Site wird ihr Portfolio in Zukunft noch stärker auf anerkannte Nachhaltigkeitskriterien ausrichten. Dies geschieht bei Neubauprojekten durch die Orientierung an Kriterien, die durch umfassende Labels wie LEED vorgegeben werden. Anstehende Sanierungen und Modernisierungen von Bestandesimmobilien werden – soweit strategisch sinnvoll und wirtschaftlich vertretbar – streng an ökologischen und sozialen Vorgaben ausgerichtet. Bei der kontinuierlichen Überprüfung der Bestandesliegenschaften auf ihre strategische Kompatibilität werden Nachhaltigkeitsaspekte noch stärker als bisher gewichtet werden.

Mittelfristig wird Swiss Prime Site einen Berichtsrahmen definieren, der verschiedene nachhaltigkeitsrelevante Messgrössen umfasst und die Grundlage für eine Berichterstattung der erzielten Fortschritte bildet.





Bericht des Bewertungsexperten

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften der Swiss Prime Site AG werden von Wüest & Partner AG halbjährlich auf ihren aktuellen «fair value» bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31.12.2011.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Wüest & Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken der Wüest & Partner AG (Immo-Monitoring 2012).

Bewertungsmethode

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

Entwicklung des Immobilienportfolios

Die Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2011 stand nicht nur im Zeichen der strategischen Portfoliobereinigung, in deren Rahmen mehrere Liegenschaften veräussert wurden, sondern insbesondere in der erfolgreichen Fertigstellung der Entwicklungsprojekte Prime Tower, Platform und Stücki Business Park. Das Immobilienportfolio der Swiss Prime Site-Gruppe verkleinerte sich um insgesamt 12 Liegenschaften (14 Verkäufe, 2 Zugänge) auf neu 186 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode 9 kleinere Liegenschaften (inklusive 1 Baulandparzelle), 3 mittlerer Grösse sowie 2 mit einem Marktwert über CHF 20 Mio. verkauft. In der gleichen Periode wurde 1 Zukauf (Neubauprojekt SkyKey) getätigt und das Portfolio um 1 Bauprojekt (MFO-Gebäude) erweitert. Zudem wurden 3 Projektliegenschaften (Hochbergerstrasse 60/Stücki Business Park 60A–E, Basel; Hardstrasse 201/Prime Tower, Zürich; Maagplatz 1/Platform, Zürich) fertig gestellt und als Bestandesliegenschaften (Erstbewertung nach Fertigstellung) übernommen.

Das konsolidierte Portfolio setzt sich zusammen aus 171 bestehenden Renditeliegenschaften, 12 Baulandparzellen und dem bestehenden Entwicklungsareal Maaghof Nord und Ost in Zürich sowie den beiden neuen Projekten Hagenholzstrasse 60/SkyKey, Zürich (Zukauf), und Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude, Zürich (Neubauprojekt).

Verkauft wurden die Liegenschaften Kreuzstrasse 54 in Zürich, Parzelle Nord in Mägenwil, Hinwilerstrasse 11 in Wetzikon, Fegistrasse 14–22 in Spreitenbach, Umfahrungsstrasse 2 in Schattdorf, Alleestrasse 27 in Romanshorn, Rosenstrasse 9 in Interlaken, Lagerhausstrasse 1 in Solothurn, Wengimattstrasse 1/Solothurnerstrasse in Klus-Balsthal, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20 in Zofingen, Pfistergasse 22 in Zofingen, Einkaufszentrum Volkiland in Volketswil,

Grabenwis-Strasse 1, 3, 5 in Volketswil sowie Dorfstrasse 11, 13 in Wangen b. Olten. Die Verkaufspreise der 14 verkauften Liegenschaften lagen insgesamt 39.5% über den per 31.12.2010 ausgewiesenen «fair value» von total CHF 238.9 Mio. Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen. Der grosse Preisunterschied ist auf die beiden Liegenschaften Einkaufszentrum Volkiland und Grabenwis-Strasse 1, 3, 5 in Volketswil zurückzuführen. Ohne die beiden Liegenschaften betrug der Unterschied zwischen «fair value» und Verkaufspreisen 3.8%.

Die bauliche Entwicklung des Maag-Areals in Zürich erreichte mit der Eröffnung der Platform und des Prime Tower ihren vorläufigen Höhepunkt, und mit dem Abschluss der Bauarbeiten an der Liegenschaft Stücki Business Park 60A-E in Basel wurde eine weitere laufende Projektentwicklung fertig gestellt. Diese Liegenschaften werden per 31.12.2011 als Bestandesliegenschaften bilanziert.

Mit der Baueingabe für das dritte Entwicklungsfeld auf dem Maag-Areal – den Maaghof Nord und Ost –, dem Zukauf des Projekts SkyKey in Zürich Nord – des zukünftigen Hauptsitzes der Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG – sowie des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon – des zu verschiebenden historischen Verwaltungsgebäudes der ehemaligen Maschinenfabrik Oerlikon – stehen derzeit drei interessante Projekte in der Realisation.

Neubauprojekte werden seit 01.01.2009 zum «fair value» bewertet, unter Berücksichtigung der spezifischen Risiken aus Planung, Herstellung und Vermietung.

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Geschäfte mit Nahestehenden.

Bewertungsergebnisse per 31.12.2011

Per 31.12.2011 wird der «fair value» des Gesamtportfolios der Swiss Prime Site-Gruppe (total 186 Liegenschaften) mit CHF 8 165.1 Mio. bewertet. Damit hat sich der «fair value» des Portfolios gegenüber 31.12.2010 um CHF 144.8 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert stieg um 1.8%. Die Zunahme setzte sich zusammen aus den Wertänderungen und Investitionen des Projekts Maaghof Nord und Ost in Zürich (CHF +7.9 Mio.), den Erstbewertungen nach Fertigstellung des Stücki Business Parks in Basel sowie des Prime Tower und der Platform in Zürich (CHF +139.0 Mio.), den Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +163.6 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +4.8 Mio.), den oben genannten Verkäufen (CHF –238.9 Mio.), dem Projektkauf SkyKey in Zürich (CHF +61.8 Mio.) sowie dem Neubauprojekt Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude in Zürich (CHF +6.6 Mio.).

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2011 beträgt dabei 2.3% (ohne die drei fertig gestellten Projektentwicklungen).

Von 168 Bestandesliegenschaften (ohne Erstbewertung nach Fertigstellung (3), Baulandparzellen (12), Liegenschaften im Bau (3) – total 18 Liegenschaften) wurden 139 Liegenschaften höher bewertet als per 01.01.2011, 29 Liegenschaften wurden tiefer bewertet, und 0 Liegenschaften erfuhren keine Wertänderung.

Während sich in der vergangenen Berichtsperiode die Geschäftsflächenmärkte eher verhalten entwickelten, ist die Nachfrage für Retail- und Büroflächen an sehr guten Standorten weiterhin intakt. Trotz einer nominal negativen Umsatzentwicklung im Detailhandel 2011 – bei gleichzeitig rückläufiger Preisentwicklung – zeigte sich die Wertentwicklung des Portfolios, aufgrund der vorteilhaften und stark frequentierten Lagen, positiv.

Der primäre Werttreiber ist im anhaltend tiefen Zinsumfeld begründet. Ein Umstand, der im aktuellen Transaktionsmarkt des Schweizer Immobilienmarkts zu robusten, positiven Wertentwicklungen führt.

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

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

Ausblick Geschäftsflächenmärkte

Die wirtschaftlichen Einflussfaktoren auf dem Geschäftsflächenmarkt dürften in den kommenden Monaten schwieriger werden. Vor dem Hintergrund einer konjunkturellen Verlangsamung ist mit einem Rückgang der Nachfrage nach Büroflächen auszugehen. Dies insbesondere vor der Tatsache, dass viele neu erstellte Büroliegenschaften 2012 auf den Markt kommen und für einen zunehmenden Verdrängungswettbewerb sorgen werden. Gleichzeitig ist eine Veränderung der Nachfragepräferenzen zu beobachten. Diese zeigt sich in der derzeitigen Verlagerung und Konzentration von Bürostandorten in Neubauprojekten, während im selben Masse Flächen in bestehenden, ungünstig disponierten Objekten frei werden. Bei der gleichzeitigen deutlichen Angebotsausweitung von Büroflächen führt dies in der Folge zu einer längeren Absorptionsdauer der bestehenden Leerstände. Für die kommenden Monate ist deshalb schweizweit mit einem weiteren leichten Rückgang der Mieten zu rechnen. Insbesondere in den beiden Büromarktregionen Zürich und Genfersee dürften die Mietpreise für Büroflächen angesichts der projektierten Neubautätigkeit unter Druck geraten – ausgenommen davon sind ausgewählte, innerstädtische Topstandorte.

Im Verkaufsflächenmarkt bestehen trotz struktureller Veränderungen und eines anhaltenden Verdrängungswettbewerbs weiterhin intakte Chancen. Dies gilt aber nur für gut frequentierte Toplagen; in peripheren Zonen und Gebieten an der Landesgrenze sind dagegen Preisrückgänge zu erwarten. Die jüngste Entwicklung der Konsumentenstimmung lässt vermuten, dass sich der Privatkonsum rückläufig auf die Nachfrage im Detailhandel und somit nach Verkaufsflächen auswirken wird.

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

Die Swiss Prime Site-Gruppe konnte mit den verschiedenen Verkäufen ihr Portfolio weiter konsolidieren und setzt die Prime Site-Strategie fort. In der Projektentwicklung liegt der Fokus auf Bauprojekten an sehr guten Lagen oder Liegenschaften mit langjährigen Vertragsverhältnissen, welche die Werthaltigkeit des Portfolios nachhaltig stützen werden.

Der klare Fokus auf Dienstleistungs- und Retailflächen mit einem breit diversifizierten Nutzungs- und Mietermix sowie die Konzentration der Allokation auf gute und zentrale Standorte zeichnen hierbei das Portfolio aus.

Zürich, 23.01.2012
Wüest & Partner AG

Andreas Ammann
Dipl. Arch. ETH/SIA
Managing Partner

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

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 31.12.2011

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

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

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

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

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind, oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen beziehungsweise sie in Bezug auf den resultierenden Marktwert nicht massgeblich davon abweichen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden insoweit berücksichtigt, als damit insgesamt und grundsätzlich nach wie vor ein Fortführungsszenario gegeben ist. Nicht berücksichtigt werden in der Bewertung eigentliche Umnutzungen, Neupositionierungen, Umbauten, Umwandlungen in Stockwerkeigentum und andere.

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

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

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

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 Wüest & Partner AG erhobener Benchmarks sowie Vergleichsobjekten plausibilisiert. Die Instandsetzungskosten fliessen in den ersten 10 Jahren zu 100% in die Berechnung ein, unter Berücksichtigung allenfalls möglicher Mietzinsaufschläge in der Ertragsprognose. Ab dem Jahr elf werden Instandsetzungskosten zu 50% bis 70% berücksichtigt (nur werterhaltende Anteile), ohne Modellierung von möglichen Mietaufschlägen. Altlasten werden in den einzelnen Bewertungen nicht quantifiziert; sie sind von der Auftraggeberin separat zu berücksichtigen.

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisiken plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem «fair value» gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandesliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 4.38%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.42%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 3.4%, der höchste bei 5.8%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.01.2012 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/der Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden seit 01.01.2009 zum «fair value» bewertet und bilanziert (IFRS/IAS 40).

Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzierungstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen «fair value» 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 (Bewilligungen, Pläne, Kostenaufstellungen/Investitionsanträge und andere) beziehungsweise soweit diese plausibel erscheinen.

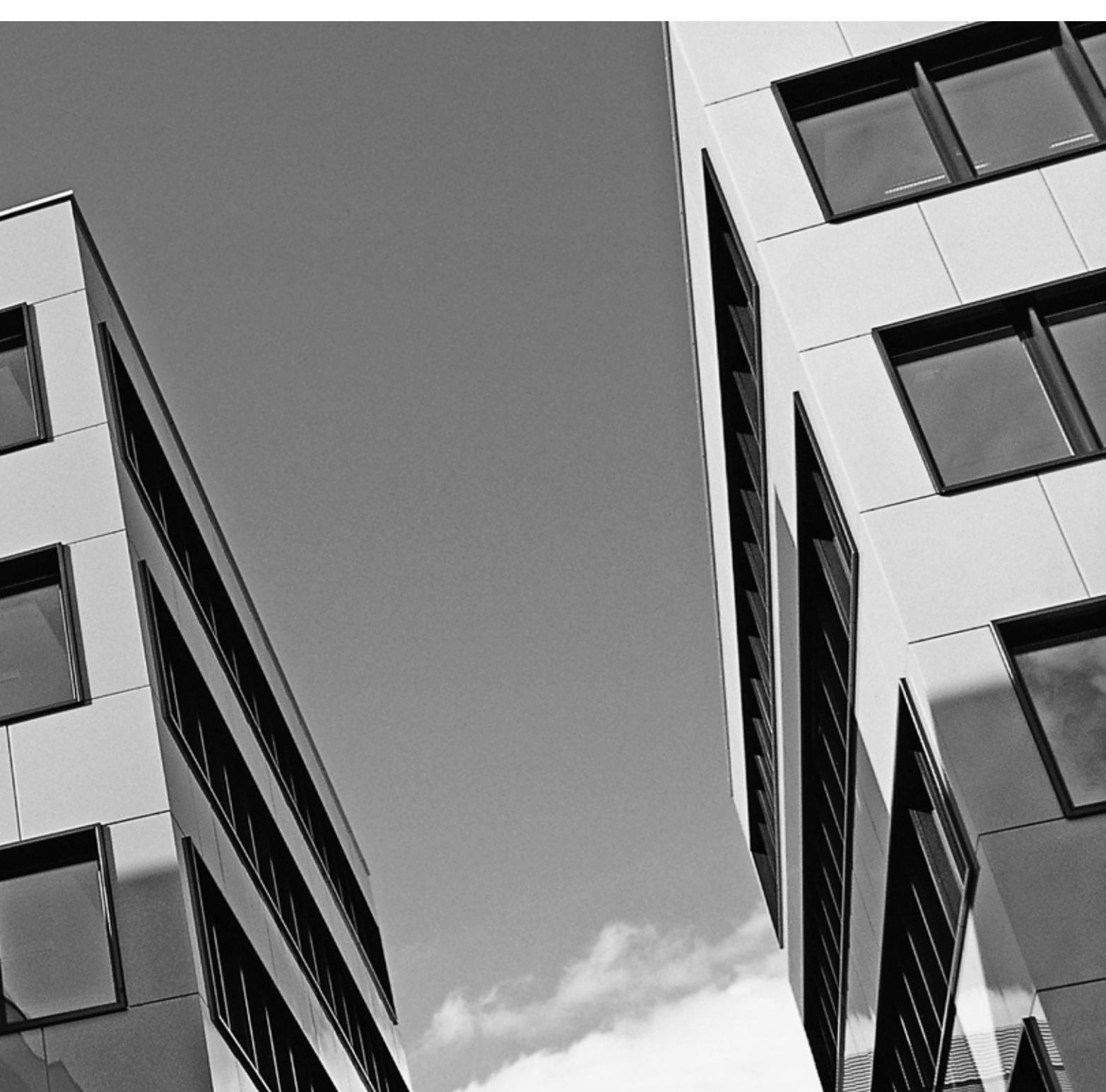
Disclaimer

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

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

Zürich, 23.01.2012





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2011

Allgemeine Konjunkturaussichten

Der Sog der Eurokrise hat die Schweiz erfasst und verlangsamt die bislang robuste Wachstumsdynamik. Laut den neusten Zahlen des SECO nahm das BIP-Wachstum im 3. Quartal 2011 um 0.2% zu, nach revidierten Wachstumsraten von 0.5% beziehungsweise 0.4% in den beiden vorhergehenden Quartalen. Insbesondere die Exporte sowie die Ausrüstungsinvestitionen verloren im Nachhall der Frankenstärke an Schwung, während der Konsum und die Bauinvestitionen stützten. Die Wachstumsabschwächung im 3. Quartal 2011 liefert somit einen Vorgeschmack auf das Jahr 2012. Die Schuldenkrise dürfte auch im kommenden Jahr auf der Schweizer Wirtschaft lasten, selbst unter der Annahme, dass die zahlreichen ausländischen Krisenherde nicht weiter eskalieren werden. Dementsprechend rechnen die Prognoseinstitute fürs laufende Jahr mit einem Wachstum von 0.2% (KOF) bis 0.5% (SECO, SNB). Der schweizerische Arbeitsmarkt hat sich trotz der weltwirtschaftlichen Abschwächung und des hohen Frankenkurses über den grössten Teil des Jahres vergleichsweise gut präsentiert. Im Dezember 2011 lag die Arbeitslosenquote bei 3.3%. In Anbetracht der niedrigen Gewinnmargen bei den Unternehmen und der wachsenden Sorgen über das internationale Umfeld dürfte der Druck auf den Arbeitsmarkt weiter zunehmen. Im laufenden Jahr erwartet das SECO einen spürbaren Anstieg der Arbeitslosigkeit; im Mittel wird von einer Arbeitslosenquote von 3.6% ausgegangen. Die unerfreulichen Arbeitsmarktperspektiven und die verhaltenen Konjunkturaussichten haben ihre Spuren auch bei den Konsumenten hinterlassen. Seit Juli 2010 hat sich die Konsumentenstimmung kontinuierlich verschlechtert. Die Abschwächung des Konsumklimas dürfte auch die Immobiliennachfrage beeinflussen.

Markante Gewinnsteigerung

Swiss Prime Site zeigte als führende Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz im Berichtsjahr eine sehr erfreuliche Entwicklung. Die Integration der Jelmoli-Gruppe mit den diversen damit verbundenen steuerlichen und rechtlichen Umstrukturierungen wurde im Berichtsjahr abgeschlossen. Die daraus resultierenden Synergieeffekte sowie diverse Einmaleffekte im laufenden Jahr wirkten sich positiv auf die Ertragslage aus.

Im Berichtsjahr reduzierte sich der Mietertrag leicht gegenüber dem Vorjahr um 1.6% auf CHF 410.8 Mio. [CHF 417.3 Mio.]. Die Zunahme der Mieterträge dank hoher Vermietungsraten bei den Bestandesliegenschaften sowie erfolgreicher Erstvermietungsaktivitäten bei den fertig gestellten Neubauprojekten wurde durch den Wegfall von Erträgen infolge Verkaufs diverser Liegenschaften und höhere Leerstände geschmälert. Die Ertragsausfallquote hat sich von 4.2% auf 4.6% erhöht. Das den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gesamtergebnis von CHF 365.1 Mio. lag 51.6% über dem Vorjahresergebnis [CHF 240.9 Mio.]. Der Wert des Immobilienportfolios nahm um CHF 144.8 Mio. auf CHF 8 165.1 Mio. [CHF 8 020.3 Mio.] zu. Unter Ausklammerung der Neubewertungseffekte* resultierte eine Gewinnsteigerung von 46.1% auf CHF 250.8 Mio. [CHF 171.7 Mio.]. Der Net Asset Value (NAV nach latenten Steuern) hat sich um 5.3% auf CHF 63.34 [CHF 60.14] erhöht. Der NAV vor latenten Steuern nahm um 6.4% von CHF 72.11 auf CHF 76.72 zu. Die Aktie wies Ende 2011 einen Schlusskurs von CHF 70.55 [CHF 69.75] und eine Prämie von 11.4% [16.0%] zum NAV auf.

Veränderungen im Konsolidierungskreis

Im Berichtsjahr wurde die Tochtergesellschaft Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL, liquidiert. Zudem wurde die Clouds Gastro AG, Zug, als Betriebsgesellschaft für den Restaurant-/Conferencing-Bereich Clouds im neu eröffneten Prime Tower gegründet.

Segmentberichterstattung

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site bestand aus dem Immobiliensegment (Vermietung, Kauf, Verkauf sowie Bau von Renditeliegenschaften) und dem Detailhandelssegment (Detailhandel des Warenhauses Jelmoli – The House of Brands in Zürich sowie Restaurant- und Hotelaktivitäten). Im Immobiliensegment wurden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche vor allem für den Bereich Detailhandel bereitgestellt wurden.

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

Segment Detailhandel

Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 155.1 Mio. [CHF 157.0 Mio.]. Dieser beinhaltete den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands von netto CHF 144.9 Mio. [CHF 147.9 Mio.] sowie die Erträge aus Hotellerie von CHF 9.3 Mio. [CHF 9.1 Mio.] und aus dem Restaurant Clouds, welches im Dezember eröffnet worden ist, von CHF 0.9 Mio. Die Verkäufe wurden durch die Schwäche der wichtigsten Touristenwährungen (Euro und US Dollar) beeinträchtigt. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Nettoertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 17.3 Mio. [CHF 17.9 Mio.], welcher Mindestmiete im Umfang von CHF 13.8 Mio. [CHF 13.6 Mio.] und Umsatzmiete von CHF 3.5 Mio. [CHF 4.3 Mio.] enthielt.

Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften

2011 reduzierte sich der Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften auf CHF 410.8 Mio. [CHF 417.3 Mio.]. Diese Abnahme um 1.6% resultierte hauptsächlich aus Verkäufen in der Berichtsperiode (CHF –2.8 Mio.) und in der Vergleichsperiode (CHF –12.1 Mio.); sie wurde jedoch durch die erfolgreiche Erstvermietung der drei fertig gestellten Neubauprojekte weitgehend kompensiert (CHF +10.7 Mio.). Ferner wirkten sich leicht höhere Leerstände, Inkassoverluste und diverse Vertragsanpassungen negativ auf den Nettomietenertrag aus (CHF –2.3 Mio.). Die Ertragsausfallrate erhöhte sich in der Berichtsperiode um 0.4 Prozentpunkte auf 4.6% [4.2%]. Sie lag weiterhin deutlich unter der von Wüest & Partner publizierten Angebotsziffer von rund 7%. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.8% [4.9%].

Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten Mieter waren durchwegs renommierte Unternehmen und trugen 26.5% [30.1%] zum gesamten Mieterlös bei. Rund 59% [55%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Verkaufserlös Liegenschaften

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden im Berichtsjahr 14 [33] Objekte mit einem «fair value» per 31.12.2010 [2009] von insgesamt CHF 238.9 Mio. [CHF 339.4 Mio.] verkauft. Der Verkaufserfolg nach Transaktionskosten erreichte netto CHF 77.5 Mio. [CHF –0.8 Mio.].

Das Einkaufszentrum Volkiland in Volketswil sowie die angrenzende Verkaufs- und Gewerbeliegenschaft Grabenwis-Strasse 1, 3, 5 wurden per 01.12.2011 zu CHF 280.0 Mio. verkauft. Bei einem «fair value» per 31.12.2010 des Einkaufszentrums Volkiland von CHF 144.3 Mio. und der Liegenschaft Grabenwis-Strasse 1, 3, 5 von CHF 43.4 Mio. resultierte aus diesen Verkäufen ein Bruttogewinn von CHF 92.3 Mio. Die auf diesen Transaktionen geschuldete Grundstückgewinnsteuer bewirkte eine Zunahme der laufenden Ertragssteuern und eine Abnahme des latenten Steueraufwands.

Betriebs- und Reingewinn (nach Neubewertungseffekten*) weiter gesteigert

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 355.1 Mio. [CHF 235.0 Mio.]. Die Zunahme um CHF 120.1 Mio. [CHF 47.2 Mio.] gegenüber dem Vorjahr erklärte sich unter anderem durch den um CHF 40.8 Mio. höheren Neubewertungseffekt* von CHF 104.2 Mio. [CHF 63.4 Mio.]. Im Neubewertungsgewinn brutto mit CHF 57.5 Mio. enthalten sind in dieser Berichtsperiode angefallene Einwertungsgewinne aus der erstmaligen Objektbewertung der drei Neubauprojekte Prime Tower mit Nebengebäuden und Platform in Zürich sowie Stückli Business Park in Basel. Prime Tower mit Cubus und Diagonal sowie Platform erwiesen sich als besonders erfolgreiche Investitionen. Mit diesen Gebäuden wurden bis zum Bilanzstichtag kumulierte Einwertungsgewinne von total CHF 138.7 Mio. realisiert. Ferner beeinflussten erfolgreiche Verkäufe von Liegenschaften (Verkaufserfolg netto von CHF 77.5 Mio. [CHF –0.8 Mio.]) sowie Betriebsaufwandminderungen den Gewinn positiv. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 46.1% auf CHF 250.8 Mio. [CHF 171.7 Mio.].

Der direkte betriebliche Aufwand erhöhte sich um 3.6% von CHF 137.7 Mio. auf CHF 142.6 Mio. Davon entfielen CHF 69.6 Mio. [CHF 62.5 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 73.0 Mio. [CHF 75.1 Mio.] auf den Warenaufwand. Die Zunahme beim Immobilienaufwand war unter anderem bedingt durch um CHF 3.1 Mio. höhere Unterhalts- und Reparaturaufwendungen, CHF 1.6 Mio. höhere Nebenkosten zu Lasten des Eigentümers sowie CHF 2.2 Mio. höheren Vermietungsaufwand. Der Betriebsaufwand betrug CHF 90.3 Mio. [CHF 131.0 Mio.] und setzte sich wie folgt zusammen: Personalaufwand CHF 34.4 Mio. [CHF 50.0 Mio.], sonstiger Betriebsaufwand CHF 41.8 Mio. [CHF 53.9 Mio.]

* Neubewertungen (IAS 40) und latente Steuern

sowie Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen CHF 14.1 Mio. [CHF 27.1 Mio.]. Die Abnahme der Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen um CHF 13.0 Mio. war hauptsächlich bedingt durch den Wegfall einer einmaligen Wertminderung einer Betriebsliegenschaft im Vorjahr (CHF –10.0 Mio.). Beim Personalaufwand bewirkten unter anderem Anpassungen beim Vorsorgeplan der Wohlfahrtsstiftung Jelmoli eine einmalige Aufwandminderung.

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 31.12.2011 bewertete Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 8 165.1 Mio. [CHF 8 020.3 Mio.]. Diese Neubewertung führte zu einer Nettoaufwertung von CHF 178.1 Mio. [CHF 86.4 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder rund 2.2% des Portfoliowerts gegenüber 31.12.2010. Die Zunahme des Portfolios um CHF 144.8 Mio. respektive um 1.8% setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen des Projekts Maaghof Nord und Ost in Zürich (CHF +7.9 Mio.), Bewertungen nach Fertigstellung des Stücki Business Park sowie des Prime Tower und der Platform (CHF +139.0 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +163.6 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +4.8 Mio.), Verkäufen (CHF –238.9 Mio.), dem Projektkauf SkyKey in Zürich (CHF +61.8 Mio.) sowie dem Bauprojekt Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude in Zürich (CHF +6.6 Mio.).

Von den 168 Bestandesliegenschaften (ohne Erstbewertung nach Fertigstellung (3), Baulandparzellen (12), Liegenschaften im Bau (3) – total 18 Liegenschaften) wurden 139 höher und 29 tiefer bewertet als per 01.01.2011; bei keiner Liegenschaft blieb der «fair value» unverändert.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.38% nahm gegenüber dem Vorjahr um 0.22 Prozentpunkte ab [4.60%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.42% [5.65%].

Prime Tower, Platform und Stücki Business Park fertig gestellt – neue Projekte im Bau

Prime Tower mit seinen Nebengebäuden Cubus und Diagonal sowie das Geschäftsgebäude Platform wurden 2011 eröffnet. Diese Neubauten inklusive Stücki Business Park wurden in der Berichtsperiode in die Bestandesliegenschaften umgliedert.

Am 24.01.2011 wurde das Neubauprojekt SkyKey in Zürich Oerlikon gekauft. Das Dienstleistungsgebäude mit rund 40 000 m² Bürofläche wird 2014 fertig gestellt sein und ist per 01.07.2014 zu 100% an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

Die Vorbereitungsarbeiten (Erstellung Keller und Verschiebungsbahnen) für die im Mai 2012 geplante Verschiebung des MFO-Gebäudes in Zürich Oerlikon sind im Gange. Per 01.12.2012 ist das Gebäude zu 100% vermietet.

Auf dem Maag-Areal plant Swiss Prime Site 219 Wohnungen mit einer Wohnfläche von rund 21 800 m² (Maaghof Nord und Ost). Davon sind 82 Wohnungen als Stockwerkeigentum vorgesehen.

Die Arbeiten zu den drei Neubauprojekten verlaufen nach Plan.

Finanzsituation

Gegenüber Ende 2010 haben sich die Bilanzrelationen nur leicht verändert. Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital erhöhte sich um CHF 176.5 Mio. auf CHF 3 443.7 Mio. [CHF 3 267.2 Mio.]. Diese Zunahme setzte sich im Wesentlichen zusammen aus dem Gesamtergebnis (CHF +365.1 Mio.) sowie der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 28.04.2011 (CHF –190.1 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 31.12.2011 betrug 4 244 [44 037] (0.0% [0.1%] der ausgegebenen Aktien) mit einem Marktwert von CHF 0.3 Mio. [CHF 3.1 Mio.].

Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5 050.2 Mio. um CHF 118.4 Mio. auf CHF 5 168.6 Mio. (2.3%). Daraus resultierte eine Eigenkapitalquote von 40.0% [39.3%] und eine Fremdkapitalquote von 60.0% [60.7%]. Die Eigenkapitalrendite (ROE, gewichtet) betrug 10.6% [7.2%] und der ROIC, gewichtet, 5.8% [4.3%].

Am 21.06.2011 wurde eine neue Wandelanleihe im Betrag von CHF 193.4 Mio. mit einem Zinssatz von 1.875% und einer Laufzeit von fünf Jahren emittiert. Die 4.25%-Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe im Betrag von CHF 175.9 Mio. wurde am 05.07.2011 zurückbezahlt.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten betrug 2.8% [2.8%], und die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit erhöhte sich auf 4.5 [3.9] Jahre. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios betrug 51.0% [52.1%].

Der Finanzaufwand von CHF 131.4 Mio. [CHF 128.6 Mio.] enthielt Hypothekarzinsen (CHF 88.9 Mio.) [CHF 85.2 Mio.], sonstige Bank- und Verzugszinsen (CHF 1.4 Mio.) [CHF 2.0 Mio.], Zinsaufwand Anleihen (CHF 20.6 Mio.) [CHF 22.0 Mio.], Zins aus Zinssatzswaps (CHF 8.9 Mio.) [CHF 8.1 Mio.], Amortisation der Kosten der Anleihen (CHF 2.4 Mio.) [CHF 2.3 Mio.] sowie Bewertungseffekte von Krediten, Zinsabsicherungsgeschäften und Wertschriften inklusive Kursverlusten (CHF 9.2 Mio.) [CHF 9.0 Mio.]. Der Finanzertrag von CHF 2.3 Mio. [CHF 7.0 Mio.] resultierte aus Wertschriftenerträgen (CHF 0.7 Mio.) [CHF 0.2 Mio.], diversen Zinserträgen (CHF 1.5 Mio.) [CHF 5.7 Mio.] sowie Kursgewinnen von CHF 0.1 Mio. [CHF 1.1 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Die Aktie der Swiss Prime Site AG hat Ende des Geschäftsjahrs mit CHF 70.55 [CHF 69.75] geschlossen, woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung – TR) von 6.1% [27.1%] resultierte. Mit diesem Ergebnis, das der Performance des Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (+6.1%) entsprach, konnte der SPI (–7.7%) deutlich geschlagen werden. Per 31.12.2011 wies die Swiss Prime Site AG im SXI Real Estate Shares ein Gewicht von rund 38% auf.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug per 31.12.2011 CHF 63.34 und übertraf damit den Vorjahreswert von CHF 60.14 um 5.3%. Der NAV vor latenten Steuern erhöhte sich um 6.4% von CHF 72.11 auf CHF 76.72. Die Prämie, als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 70.55 [CHF 69.75] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 63.34 [CHF 60.14], lag am Jahresende bei 11.4% [16.0%].

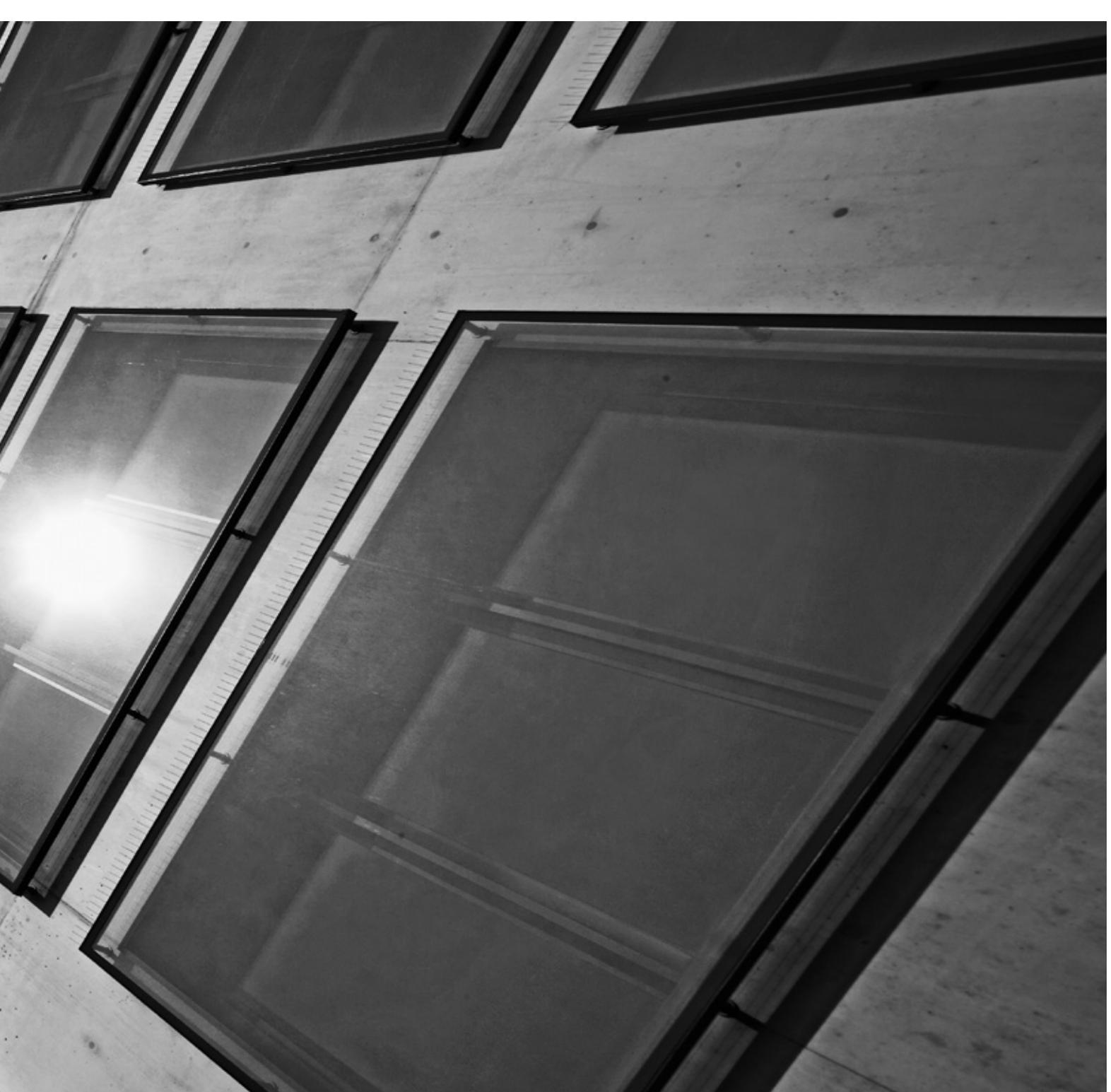
Aufgrund des sehr erfreulichen Jahresergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 6.53 [CHF 4.34] und der positiven Perspektiven für das laufende Geschäftsjahr hat der Verwaltungsrat beschlossen, der Generalversammlung vom 19.04.2012 eine Ausschüttung von CHF 3.60 [CHF 3.50] je Aktie zu beantragen. Die Auszahlung soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.60 [CHF 3.50] entspricht, bezogen auf den Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 5.1% [5.0%].

Ausblick

Das Immobilienportfolio wird im Geschäftsjahr 2012 weiter optimiert und die Strategie mit dem Fokus auf Prime-Liegenschaften weiterhin umgesetzt werden. Die in der Berichtsperiode fertig gestellten und voll vermieteten (Prime Tower und Platform) respektive teilweise vermieteten Neubauprojekte (Stücki Business Park) werden sich positiv auf die Ertragslage von Swiss Prime Site auswirken. Der Bau der beiden neuen Entwicklungsprojekte Maaghof Nord und Ost und SkyKey in Zürich verlaufen nach Plan, und die Verschiebung des MFO-Gebäudes wird im Frühjahr 2012 erfolgen.

Aufgrund der hohen Qualität des Immobilienportfolios mit Lagen an attraktiven Standorten, erfolgreicher Erst- respektive Wiedervermietungen, langfristiger Mietverträge sowie guter Diversifikation im Bereich regionale Verteilung, Nutzungsarten und Mieter ist Swiss Prime Site überzeugt, auch im Geschäftsjahr 2012 trotz sich verlangsamenden Wirtschaftswachstums und getrübler Konjunkturaussichten gut positioniert zu sein, um stabile und nachhaltige Erträge zu generieren. Die Ertragsausfallquote sollte sich in einem Korridor von 5.0% bis 5.5% bewegen. Swiss Prime Site ist zuversichtlich, beim EBIT und Reingewinn (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) das Niveau des Geschäftsjahrs 2011 halten oder leicht übertreffen zu können.





Konzernrechnung

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalnachweis, Geldflussrechnung und Anhang Seiten 54 bis 119, für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrats

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zürich, 06.03.2012

KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Claudius Rüeeggger
Zugelassener Revisionsexperte

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	4/5	410 835	417 276
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/5/18/21	77 545	(817)
Detailhandelsumsatz, netto	4/5	155 107	156 998
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4/5	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	3 357	15 487
Betrieblicher Ertrag		646 844	593 328
Immobilienaufwand	4/6/21	69 628	62 538
Warenaufwand	4/6	72 983	75 122
Direkter betrieblicher Aufwand		142 611	137 660
Personalaufwand	4/7	34 408	49 996
Sonstiger Betriebsaufwand	4/8/29	41 746	53 855
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/22/23/24	14 131	27 103
Betriebsaufwand		90 285	130 954
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/9/21	178 110	86 397
Betriebsgewinn (EBIT)		592 058	411 111
Finanzaufwand	10	131 378	128 646
Finanzertrag	10	2 297	6 968
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20/32	12 003	1 978
Gewinn vor Ertragssteuern		474 980	291 411
Ertragssteueraufwand	11/25/27	119 928	55 615
Gewinn		355 052	235 796
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		355 052	235 041
Gewinn, den Minderheitsanteilen zuzurechnen		–	755
Gewinn pro Aktie, in CHF	12	6.53	4.34
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	12	6.10	4.15

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Gewinn		355 052	235 796
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	22/28	12 996	7 592
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	11/28	(2 989)	(1 746)
Sonstiges Ergebnis		10 007	5 846
Gesamtergebnis		365 059	241 642
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		365 059	240 887
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	28	–	755

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	31.12.2011	31.12.2010
Aktiven			
Flüssige Mittel	13/35	126 596	9 800
Wertschriften	35	398	1 285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	14/35	107 585	97 486
Übrige kurzfristige Forderungen	15/35	14 295	15 595
Laufende Ertragssteuerguthaben		995	2 688
Vorräte	16	25 079	23 287
Aktive Rechnungsabgrenzungen	17	22 913	20 405
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	18/21	85 964	130 625
Total Umlaufvermögen		383 825	301 171
Übrige langfristige Forderungen	15/35	5 525	–
Vorsorgeguthaben	7	7 481	–
Langfristige Finanzanlagen	19/35	1 911	2 029
Anteile an assoziierten Unternehmen	20/31	22 669	12 613
Renditeliegenschaften und Bauland	21	7 641 307	7 051 166
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	96 916	558 070
Betriebsliegenschaften	22	340 923	280 423
Mobiles Sachanlagevermögen	23	46 099	45 583
Goodwill	24	36 010	36 010
Immaterielles Anlagevermögen	24	29 511	30 319
Latente Steuerguthaben	11	92	–
Total Anlagevermögen		8 228 444	8 016 213
Total Aktiven		8 612 269	8 317 384
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25/35	8 464	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25/35	537 424	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	25/35	23 667	30 295
Anzahlungen	25	85 558	83 216
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	25	48 889	30 152
Passive Rechnungsabgrenzungen	25	85 361	57 833
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		789 363	1 126 006
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	26/35	3 625 277	3 256 351
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	35	26 042	17 411
Latente Steuerverpflichtungen	27	727 044	650 083
Vorsorgeverbindlichkeiten	7	848	355
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 379 211	3 924 200
Total Verbindlichkeiten		5 168 574	5 050 206
Aktienkapital	28	831 841	831 841
Kapitalreserven	28	1 103 505	1 292 047
Neubewertungsreserven	28	19 009	9 002
Gewinnreserven	28	1 489 340	1 134 288
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		3 443 695	3 267 178
Minderheitsanteile	28	–	–
Total Eigenkapital		3 443 695	3 267 178
Total Passiven		8 612 269	8 317 384

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Gewinn		355 052	235 796
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	22/23/24	14 131	27 103
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	5/18/21	(77 545)	817
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	4/5	–	(4 384)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	20	(12 003)	(1 978)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	9/21	(178 110)	(86 397)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		116	1 139
Finanzaufwand	10	131 378	128 646
Finanzertrag	10	(2 297)	(6 968)
Ertragssteueraufwand	11/25/27	119 928	55 615
Zunahme Vorräte	16	(1 792)	(3 513)
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		(11 212)	(72 066)
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge		(7 082)	–
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen	15	(5 525)	–
Veränderungen operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	25	27 783	(3 411)
Geleistete Zinszahlungen	10	(128 076)	(127 102)
Erhaltene Zinszahlungen	10	1 364	5 836
Ertragssteuerzahlungen	11	(25 618)	(18 247)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		200 492	130 886
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	21	(121 013)	(50 049)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	21	(75 041)	(147 666)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	22	(918)	(3 269)
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	21	316 405	338 568
Devestitionen von Betriebsliegenschaften	22	–	5
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	23	(9 092)	(27 356)
Devestitionen von mobilem Sachanlagevermögen	23	–	1 425
Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG, zuzüglich abgegebener flüssiger Mittel	5	–	(3 550)
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	24	(355)	(2 438)
Devestitionen von immateriellem Anlagevermögen	24	–	282
Devestitionen von Wertschriften		506	4
Investitionen in langfristige Finanzanlagen		(15)	–
Devestitionen langfristiger Finanzanlagen	19	133	1 341
Erhaltene Dividenden	10/20	2 547	2 381
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		113 157	109 678
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	25/26	3 199 809	2 403 473
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	25/26	(3 218 793)	(2 660 166)
Rückzahlung Wandelanleihe 2.0% 2005–2010		–	(123 400)
Emission Wandelanleihe 1.875% 2010–2015	26	–	300 000
Emission Wandelanleihe 1.875% 2011–2016	26	190 350	–
Kosten der Wandelanleihen 1.875%	26	(3 849)	(6 234)
Rückzahlung Obligationsanleihe 4.25% 2004–2011	25	(175 000)	–
Nennwertreduktion	28	–	(190 131)
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	28	(190 117)	–
Erwerb eigener Aktien	28	(557)	(45 111)
Verkauf eigener Aktien	28	1 304	332
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		(196 853)	(321 237)
Zunahme/(Abnahme) flüssiger Mittel		116 796	(80 673)
Flüssige Mittel Anfang Periode	13	9 800	90 473
Flüssige Mittel Ende Periode	13	126 596	9 800

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 01.01.2010		1 022 132	1 296 925	3 105	899 247	3 221 409	33 837	3 255 246
Gewinn	12/28	–	–	–	235 041	235 041	755	235 796
Neubewertung Betriebs- liegenschaften	22/28	–	–	7 592	–	7 592	–	7 592
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	11/28	–	–	(1 746)	–	(1 746)	–	(1 746)
Sonstiges Ergebnis		–	–	5 846	–	5 846	–	5 846
Gesamtergebnis		–	–	5 846	235 041	240 887	755	241 642
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	28	–	1 662	–	–	1 662	–	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	28	–	5 408	–	–	5 408	–	5 408
Squeeze-out am 12.05.2010	28	–	32 154	51	–	32 205	(32 205)	–
Veräusserung Beteiligungen am 28.05.2010	28	–	–	–	–	–	(2 387)	(2 387)
Nennwertreduktion am 12.07.2010	28	(190 291)	160	–	–	(190 131)	–	(190 131)
Aktienbasierende Entschädigungen	28/31	–	517	–	–	517	–	517
Erwerb eigener Aktien	28	–	(45 111)	–	–	(45 111)	–	(45 111)
Verkauf eigener Aktien	28	–	332	–	–	332	–	332
Bestand 31.12.2010		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	–	3 267 178

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Gewinn- reserven	Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen	Minder- heits- anteile	Total Eigen- kapital
Bestand 31.12.2010		831 841	1 292 047	9 002	1 134 288	3 267 178	–	3 267 178
Gewinn	12/28	–	–	–	355 052	355 052	–	355 052
Neubewertung Betriebs- liegenschaften	22/28	–	–	12 996	–	12 996	–	12 996
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	11/28	–	–	(2 989)	–	(2 989)	–	(2 989)
Sonstiges Ergebnis		–	–	10 007	–	10 007	–	10 007
Gesamtergebnis		–	–	10 007	355 052	365 059	–	365 059
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	28	–	(190 136)	–	–	(190 136)	–	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	28	–	397	–	–	397	–	397
Aktienbasierende Entschädigungen	28/31	–	450	–	–	450	–	450
Erwerb eigener Aktien	28	–	(557)	–	–	(557)	–	(557)
Verkauf eigener Aktien	28	–	1 304	–	–	1 304	–	1 304
Bestand 31.12.2011		831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695	–	3 443 695

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

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

1.2 Geschäftsstrategie

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

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

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

1.3 Anlagestrategie

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

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

Der Fremdfinanzierungsgrad errechnet sich aus dem verzinslichen Fremdkapital, gemessen am «fair value» des Immobilienportfolios.

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

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Als Immobilieninvestmentgesellschaft beabsichtigt Swiss Prime Site, den Personalbestand im Bereich Immobilien so klein als möglich zu halten. Dementsprechend hat die Gesellschaft das Management, die Liegenschaftsverwaltung und gewisse andere Dienstleistungen der Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Der Bereich Detailhandel wies am 31.12.2011 einen Personalbestand von 771 [602] Mitarbeitenden aus.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

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

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

2.2 Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsgrundsätze

Die Rechnungslegungsgrundsätze wurden mit Ausnahme der nachstehend beschriebenen Änderungen gegenüber dem Vorjahr unverändert angewendet. Per 01.01.2011 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

IAS 32	Klassifizierung von Bezugsrechten
IFRIC 19	Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Eigenkapitalinstrumente
IAS 24 rev.	Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen
IFRIC 14	Vorauszahlungen einer Mindestdotierungsverpflichtung
Diverse	Annual Improvement Project (Mai 2010)

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

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

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Ausbuchung finanzieller Vermögenswerte	*	01.07.2011	Geschäftsjahr 2012
IAS 12 rev.	Latente Steuern – Realisierung zugrundeliegender Vermögenswerte	*	01.01.2012	Geschäftsjahr 2012
IAS 1 rev.	Darstellung des sonstigen Ergebnisses	*	01.07.2012	Geschäftsjahr 2013
IAS 19 rev.	Leistungen an Arbeitnehmer	***	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Gesellschaften und Joint Ventures (2011)	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 10	Konzernabschlüsse	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 12	Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 13	Bewertung zum beizulegenden Zeitwert	**	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRIC 20	Abtragungskosten in der Produktionsphase eines Tagebaus	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2013	Geschäftsjahr 2013
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 9	Finanzinstrumente	**	01.01.2015	Geschäftsjahr 2015

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

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

*** Durch die Aufhebung der Korridormethode wird diese Änderung Auswirkungen auf die Konzernrechnung haben.

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

IAS 19 rev. Leistungen an Arbeitnehmer

Durch den Wegfall der Korridormethode werden die bis dato noch nicht erfassten versicherungsmathematischen Erfolge beim Restatement das Eigenkapital beeinflussen und inskünftig im sonstigen Ergebnis verbucht werden.

2.3 Schätzungen und Annahmen

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

Renditeliegenschaften, Bauland und Betriebsliegenschaften

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel unter Berücksichtigung der Mietflächen zugrunde.

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

Die «fair value» der von diesen Annahmen und Schätzungen beeinflussten Renditeliegenschaften, des Baulands und der Betriebsliegenschaften sind in den Erläuterungen 21 «Renditeliegenschaften» und 22 «Betriebsliegenschaften» sowie in den Objektangaben ersichtlich.

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

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

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

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

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

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

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

Die aus diesen Annahmen und Schätzungen resultierenden Ertragssteuerverbindlichkeiten finden sich in der Erläuterung 27 «Latente Steuerverpflichtungen».

2.4 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 8 [11] Gesellschaften. Eine Übersicht über die bedeutenden Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 32 «Bedeutende Tochtergesellschaften» aufgeführt.

Rückwirkend per 01.01.2011 wurden die drei Immobiliengesellschaften Jelmoli EKZ AG, SPS Immobilien AG und Tivona 009 AG in Jelmoli Immobilien AG fusioniert. Jelmoli Immobilien AG wurde in SPS Immobilien AG umfirmiert. Jelmoli International B.V., Amsterdam/NL, wurde in der Berichtsperiode liquidiert. Zudem wurde im Mai 2011 Clouds Gastro AG gegründet. Im Vorjahr wurde Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010 verkauft.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften per 31.12.2011, welche nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften werden ebenso wie allfällige Zwischengewinne eliminiert.

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

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

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

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

2.5 Kapitalkonsolidierung

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

2.6 Segmentberichterstattung

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

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

2.7 Vergleichszahlen der Vorperiode

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

2.8 Flüssige Mittel

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

2.9 Wertschriften

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

2.10 Forderungen

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und übrige Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche in der Regel dem Nominalwert entsprechen, abzüglich notwendiger Wertminderungen für nicht einbringbare Forderungen, bilanziert. Die Forderungen können kurz- (Regel) oder langfristig sein. Die Forderungen des Segments Immobilien unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien. Diejenigen des Segments Detailhandel werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko wertberichtigt.

2.11 Wertminderungen auf Forderungen

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

2.12 Vorräte

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

2.13 Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

2.14 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

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

2.15 Langfristige Finanzanlagen

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

2.16 Renditeliegenschaften und Bauland

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

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

2.17 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

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

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

2.18 Betriebsliegenschaften

Betriebsliegenschaften werden zum «fair value» bilanziert. Eine positive Neubewertung wird dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist; darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich.

Am 01.07.2010 erfolgte eine Anpassung der Nutzungsdauern der Liegenschaft Seidengasse 1, Jelmoli – The House of Brands, in Zürich von 60 auf 100 Jahre und der Mieterausbauten und des Mobiliars von 10 auf 8 Jahre. Somit erfolgen planmässige Abschreibungen über einen Zeitraum von 100 Jahren bei der Liegenschaft Jelmoli – The House of Brands und von 60 Jahren bei den übrigen Betriebsliegenschaften. In der aktuellen Berichtsperiode führten die Erhöhung der Nutzungsdauer der Betriebsliegenschaft Jelmoli – The House of Brands von 60 auf 100 Jahre zu um CHF 1.217 Mio. [CHF 1.612 Mio.] reduzierten Abschreibungen und die Reduktion der Nutzungsdauer von Mieterausbauten und Mobiliar von 10 auf 8 Jahre zu einem erhöhten Abschreibungsbedarf von CHF 1.826 Mio. [CHF 1.585 Mio.].

2.19 Mobiles Sachanlagevermögen

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

2.20 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

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

2.21 Abschreibungen und Amortisationen

Die Nutzungsdauern der Anlagen sind wie folgt:

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

2.22 Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellem Anlagevermögen inklusive Goodwill

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

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

2.23 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

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

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

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

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

2.24 Ertragssteuern

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

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

Latente Steuern berechnen sich auf temporären Bewertungsdifferenzen zwischen dem Buchwert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit in der Konzernbilanz und seinem Steuerwert («balance sheet liability method»). Die

Bemessung der latenten Steuern berücksichtigt den erwarteten Zeitpunkt des Ausgleichs der befristeten Abweichungen. Dabei werden die Steuersätze herangezogen, die zum Bilanzstichtag gelten beziehungsweise angekündigt sind.

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

2.25 Finanzverbindlichkeiten

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

2.26 Übrige Finanzverbindlichkeiten (derivative Finanzinstrumente)

Derivative Finanzinstrumente können im Umfang der ordentlichen Geschäftstätigkeit eingesetzt werden (zum Beispiel zur Absicherung von Zinsrisiken). Es wird kein Hedge Accounting im Sinne von IAS 39 angewendet. Die derivativen Finanzinstrumente werden zum «fair value» bewertet und bei einem negativen «fair value» in den übrigen langfristigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Die nicht realisierten sowie realisierten Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 35 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.27 Erhaltene Anzahlungen

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

2.28 Rückstellungen

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

2.29 Wandelanleihen

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

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

2.30 Eigenkapital

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

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

2.31 Eigene Aktien

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

2.32 Dividenden

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

2.33 Personalvorsorge

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

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

2.34 Beteiligungspläne und aktienbasierte Vergütungen

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

2.35 Betrieblicher Ertrag und Ertragsrealisation

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

2.36 Zinsen

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

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

2.37 Transaktionen mit Nahestehenden

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

Unter Erläuterung 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.38 Ergebnis pro Aktie

Das Ergebnis pro Aktie («basic earnings per share») wird durch Division des konsolidierten Ergebnisses, welches den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen ist, durch die 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 UMSTRUKTURIERUNGEN

Rückwirkend per 01.01.2011 wurden die drei Immobiliengesellschaften Jelmoli EKZ AG, SPS Immobilien AG und Tivona 009 AG in die Jelmoli Immobilien AG fusioniert. Gleichzeitig wurde die Jelmoli Immobilien AG in SPS Immobilien AG umbenannt.

Im ersten Halbjahr wurde die Clouds Gastro AG, die Betriebsgesellschaft für das Restaurant in der obersten Etage des Prime Tower, gegründet. Die Eröffnung des Restaurants fand am 12.12.2011 statt. Diese Gesellschaft wird dem Segment Detailhandel zugeordnet.

Zudem wurde in der Berichtsperiode die Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL, liquidiert.

Eine Darstellung der Konzerngesellschaften ist in Erläuterung 32 «Bedeutende Tochtergesellschaften» ersichtlich.

Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG im Vorjahr

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

Bis zum Verkauf wurde die Jelmoli Bonus Card AG im Vorjahr voll konsolidiert.

Bilanz der Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010

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

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Geschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht aus der Vermietung von Renditeliegenschaften und aus dem Detailhandel. Für die Beurteilung der Ertragskraft und der Vermögenslage jedes Segments werden die Konzernabschlussdaten aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien und Detailhandel.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
	Total Konzern	Total Konzern	Eliminationen	Eliminationen
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	410 835	417 276	(36 359)	(34 938)
– davon mit Dritten und Nahestehenden	410 835	417 276	–	–
– davon mit dem anderen Segment	–	–	(36 359)	(34 938)
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	77 545	(817)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	155 107	156 998	–	–
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384	–	–
Übriger betrieblicher Ertrag	3 357	15 487	(310)	(52)
Betrieblicher Ertrag	646 844	593 328	(36 669)	(34 990)
Immobilienaufwand	69 628	62 538	(232)	(2 758)
Warenaufwand	72 983	75 122	–	(59)
Direkter betrieblicher Aufwand	142 611	137 660	(232)	(2 817)
Personalaufwand	34 408	49 996	–	–
Sonstiger Betriebsaufwand	41 746	53 855	(36 438)	(32 173)
Abschreibungen und Amortisationen	14 131	16 891	4 392	6 707
Wertminderungen Betriebsliegenschaften	–	10 212	–	10 212
Betriebsaufwand	90 285	130 954	(32 046)	(15 254)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	178 110	86 397	(8 605)	9 327
Betriebsgewinn (EBIT)	592 058	411 111	(12 996)	(7 592)
Finanzaufwand	131 378	128 646		
Finanzertrag	2 297	6 968		
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	12 003	1 978		
Gewinn vor Ertragssteuern	474 980	291 411		

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

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2011 Total Segmente	01.01.– 31.12.2010 Total Segmente	01.01.– 31.12.2011 Segment Immobilien	01.01.– 31.12.2010 Segment Immobilien	01.01.– 31.12.2011 Segment Detailhandel	01.01.– 31.12.2010 Segment Detailhandel
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	447 194	452 214	429 927	434 364	17 267	17 850
– davon mit Dritten und Nahestehenden	410 835	417 276	393 568	399 426	17 267	17 850
– davon mit dem anderen Segment	36 359	34 938	36 359	34 938	–	–
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	77 545	(817)	77 545	(817)	–	–
Detailhandelsumsatz, netto	155 107	156 998	–	–	155 107	156 998
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384	–	–	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	3 667	15 539	1 089	5 976	2 578	9 563
Betrieblicher Ertrag	683 513	628 318	508 561	439 523	174 952	188 795
Immobilienaufwand	69 860	65 296	69 860	65 296	–	–
Warenaufwand	72 983	75 181	–	–	72 983	75 181
Direkter betrieblicher Aufwand	142 843	140 477	69 860	65 296	72 983	75 181
Personalaufwand	34 408	49 996	1 588	4 836	32 820	45 160
Sonstiger Betriebsaufwand	78 184	86 028	27 202	34 834	50 982	51 194
Abschreibungen und Amortisationen	9 739	10 184	851	1 743	8 888	8 441
Wertminderungen	–	–	–	–	–	–
Betriebsliegenschaften	–	–	–	–	–	–
Betriebsaufwand	122 331	146 208	29 641	41 413	92 690	104 795
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	186 715	77 070	186 715	77 070	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	605 054	418 703	595 775	409 884	9 279	8 819

Im Vorjahr war die Jelmoli Bonus Card AG bis zu ihrem Verkauf am 28.05.2010 im Segment Detailhandel enthalten.

Zusammensetzung betrieblicher Ertrag nach Produkten und Dienstleistungen

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Ertrag aus Vermietung und Verkauf von Immobilien	488 380	416 459
Detailhandelsertrag aus Warenhaus	144 858	147 920
Ertrag aus Hotellerie	10 249	9 078
Ertrag aus Kreditkartengeschäft	–	6 821
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	3 357	8 666
Total betrieblicher Ertrag	646 844	593 328

Im Vorjahr war der Ertrag aus der verkauften Jelmoli Bonus Card AG vom 01.01. bis 28.05.2010 enthalten.

Segmentbilanz

in CHF 1 000	31.12.2011 Total Konzern	31.12.2010 Total Konzern	31.12.2011 Eliminationen	31.12.2010 Eliminationen
Total Aktiven	8 612 269	8 317 384	(45 531)	(31 217)
Total Verbindlichkeiten	5 168 574	5 050 206	(45 531)	(31 217)
Investitionen ins Anlagevermögen	206 419	230 778	–	–

in CHF 1 000	31.12.2011 Total Segmente	31.12.2010 Total Segmente	31.12.2011 Segment Immobilien	31.12.2010 Segment Immobilien	31.12.2011 Segment Detailhandel	31.12.2010 Segment Detailhandel
Total Aktiven	8 657 800	8 348 601	8 526 246	8 241 161	131 554	107 440
Total Verbindlichkeiten	5 214 105	5 081 423	5 139 964	5 025 763	74 141	55 660
Investitionen ins Anlagevermögen	206 419	230 778	198 137	201 290	8 282	29 488

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBLICHER ERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	430 442	435 776
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(1 057)	(1 630)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	1 106	1 152
Abschreibung von Forderungen	(338)	(280)
Leerstände	(19 318)	(17 742)
Ertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	410 835	417 276
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	77 545	(817)
Detailhandelsumsatz, brutto	168 115	164 136
Rabatte	(13 019)	(7 134)
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	–	(12)
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	12	8
Abschreibung von Forderungen	(1)	–
Detailhandelsumsatz, netto	155 107	156 998
Verkaufserfolg aus Veräusserung Beteiligung, netto	–	4 384
Übriger betrieblicher Ertrag	3 357	15 487
Total betrieblicher Ertrag	646 844	593 328

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Renditeliegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 410.835 Mio. [CHF 417.276 Mio.], wobei es sich bei CHF 10.981 Mio. [CHF 12.255 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten) handelte. Im Ertrag aus Vermietung sind die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2011 [01.01.2010] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 421 472 m² [1 429 661 m²] erwirtschaftet. Diese unterteilte sich in 1 401 041 m² [1 408 235 m²] Kommerzfläche und in 20 431 m² [21 426 m²] Wohnfläche.

Die Ertragsausfälle (Leerstands-, Inkassoverluste und Abschreibungen) in der Berichtsperiode betrugen CHF 19.608 Mio. [CHF 18.500 Mio.], was einer Ertragsausfallquote von 4.6% [4.2%] entsprach. Die Ertragsausfälle wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 133.

Als zweites Geschäftssegment gilt der Detailhandel. Der Detailhandelsumsatz betrug netto CHF 155.107 Mio. [CHF 156.998 Mio.].

Der Verkaufserfolg aus Veräusserung von Beteiligungen im Vorjahr im Betrag von CHF 4.384 Mio. resultierte aus dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG per 28.05.2010.

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 3.357 Mio. [CHF 15.487 Mio.] beinhaltet diverse Einnahmen aus dem Immobilien- beziehungsweise dem Dienstleistungsbereich. Im Vorjahr waren in dieser Position die Erträge aus der Jelmoli Bonus Card AG bis 28.05.2010 enthalten.

Per 31.12.2011 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Mietertrags und Baurechtszinsertrags der Renditeliegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2011		31.12.2010	
	Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000	Anteil in %	Zukünftiger Mietertrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	13.3	57 100	16.7	70 603
Über 1 Jahr	10.3	44 217	7.1	30 012
Über 2 Jahre	7.7	32 961	13.0	54 745
Über 3 Jahre	9.5	40 652	8.1	33 994
Über 4 Jahre	9.1	38 956	10.2	42 964
Über 5 Jahre	5.1	21 632	3.3	13 821
Über 6 Jahre	6.1	26 217	3.9	16 239
Über 7 Jahre	4.1	17 548	5.7	24 206
Über 8 Jahre	4.3	18 542	4.3	18 051
Über 9 Jahre	8.5	36 351	4.4	18 531
Über 10 Jahre	22.0	94 467	23.3	98 541
Total	100.0	428 643	100.0	421 707

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt.

Per Bilanzstichtag 31.12.2011 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 26.5% [30.1%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsertrags. Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2011 Anteil in %		31.12.2010 Anteil in %
Coop	8.0	Coop	9.7
Migros	5.3	UBS	6.3
Credit Suisse Group	4.9	Migros	5.6
UBS	4.5	Credit Suisse Group	4.5
Swisscom	3.8	Swisscom	4.0

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

Detailangaben zum Immobilienportfolio

(15 wertmässig grösste Liegenschaften)

Nr. Ort, Adresse	Liegenschaftstyp*	«Fair value» CHF 1 000	Eigentumsanteil**	Grundstücksfläche m ²	Baujahr	Renovationsjahr	Leerstandsquote %	Nutzfläche m ²
1 Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	699 950	1	6 514	1896	2010	–	32 494
2 Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	2	439 620	1	10 416	2008–11	–	–	47 807
3 Genève, Rue du Rhône 48–50	2	404 520	1	5 166	1921	2002	0.1	33 365
4 Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	2	335 390	1	46 416	2009	–	5.7	54 174
5 St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	278 370	2	33 106	2008	–	2.0	39 930
6 Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	2	250 420	3	20 602	2002	–	0.3	33 344
7 Genève, Place du Molard 2–4	2	205 290	1	1 718	1690	2002	0.5	7 158
8 Zürich, Sihlcity	2	192 010	2	10 162	2007	–	0.9	23 634
9 Basel, Messeplatz 12/Messeturm	2	183 680	3	1 230	2003	–	–	24 101
10 Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	159 200	1	10 754	2001	–	–	23 420
11 Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	147 360	1	14 372	1956	2002	1.4	34 998
12 Zürich, Maagplatz1/Plattform	2	145 350	1	5 942	2009–11	–	–	20 478
13 Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2	144 150	1	2 475	1901	1990	9.9	8 587
14 Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2	132 260	1	8 981	2003	–	–	19 951
15 Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	125 870	1	3 902	1910	1984	6.7	13 246

* Liegenschaftstyp

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

2 kommerziell genutzte Liegenschaften (reine Renditeliegenschaften)

** Eigentumsanteil

1 Alleineigentum

2 Miteigentum

3 Alleineigentum im Baurecht

Weitere Detailangaben zu den 15 wertmässig grössten Liegenschaften

Nr.	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Wohnungen		
	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%	Anz.	m ²	%
1	41	20 300	62.5	7	1 316	4.1	11	4 459	13.7	54	4 026	12.4	16	2 392	7.4	-	-	-
2	1	321	0.7	51	41 984	87.8	9	2 398	5	16	3 077	6.4	2	27	0.1	-	-	-
3	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	22	3 015	9.0	23	2 036	6.1	-	-	-
4	112	33 305	61.5	11	4 279	7.9	20	9 343	17.2	77	6 131	11.3	29	1 116	2.1	-	-	-
5	51	22 924	57.4	9	3 745	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	26	3 918	9.8	-	-	-
6	57	18 678	56.0	2	311	0.9	11	4 327	13.0	42	5 921	17.8	57	4 107	12.3	-	-	-
7	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	-	-	-
8	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
9	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	-	-	-
10	-	-	-	13	21 574	92.1	-	-	-	4	1 775	7.6	1	71	0.3	-	-	-
11	20	8 296	23.7	92	20 038	57.3	2	283	0.8	47	5 183	14.8	16	1 198	3.4	-	-	-
12	1	107	0.5	7	18 500	90.3	1	434	2.1	8	1 437	7.0	-	-	-	-	-	-
13	1	1 317	15.3	9	6 446	75.1	-	-	-	21	824	9.6	2	-	-	-	-	-
14	-	-	-	20	18 165	91.0	-	-	-	5	1 786	9.0	-	-	-	-	-	-
15	2	392	3.0	16	11 412	86.2	-	-	-	28	895	6.8	11	547	4.1	-	-	-

6 DIREKTER BETRIEBLICHER AUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Liegenschaftsaufwand	49 204	45 035
Baurechtszinsen	3 055	2 886
Aufwand für Drittleistungen	17 369	14 617
Total Immobilienaufwand	69 628	62 538
Total Warenaufwand	72 983	75 122
Total direkter betrieblicher Aufwand	142 611	137 660

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 28.835 Mio. [CHF 25.707 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 11.943 Mio. [CHF 10.336 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 6.961 Mio. [CHF 7.417 Mio.] sowie Fremdmieten von CHF 1.465 Mio. [CHF 1.575 Mio.] an.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 3.055 Mio. [CHF 2.886 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 12.656 Mio. [CHF 11.630 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonorare. Gesamthaft betrug der durchschnittliche Honorarsatz per 31.12.2011 3.1% [2.8%] des Nettoertrags aus Vermietung von Renditeliegenschaften, welche durch Immobilienverwaltungen bewirtschaftet wurden. Weitere CHF 0.654 Mio. [CHF 0.716 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch Wüest & Partner AG und CHF 4.059 Mio. [CHF 2.271 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

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

7 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Löhne und Gehälter	32 796	39 025
Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder	1 038	1 125
Sozialaufwand	3 392	3 489
Personalvorsorge	(4 886)	2 477
Diverse Personalaufwände	1 838	3 562
Spesen Personal und Verwaltungsrat	230	318
Total Personalaufwand	34 408	49 996
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	771	602

Swiss Prime Site beschäftigte am 31.12.2011 771 [602] Mitarbeitende. Die Zunahme der Mitarbeitenden im Geschäftsjahr 2011 resultierte hauptsächlich aus der Eröffnung des Restaurant Clouds, welches im Dezember 2011 seinen Betrieb aufnahm. Mit dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG im Mai 2010 verliessen 82 Mitarbeitende den Konzern. Der Personalaufwand zeigte die Löhne des Segments Detailhandel, Honorare an Verwaltungsräte und Geschäftsleitungsmitglieder einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen gegenüber Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management. Das Portfoliomanagement von Swiss Prime Site ist Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, im Auftrag übertragen. Die entsprechenden Aufwendungen sind in den Verwaltungskosten in den Erläuterungen 8 «Sonstiger Betriebsaufwand» sowie 31 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen. Das Jelmoli-Immobilienportfolio wurde bis Ende des ersten Quartals 2010 von Mitarbeitenden der Jelmoli-Gruppe verwaltet.

Aufgrund von Reglementsänderungen sowie sonstiger Anpassungen in den Personalvorsorgestiftungen und des daraus resultierenden ökonomischen Nutzens unter IAS 19 erfolgte in der Berichtsperiode eine einmalige Minderung des Personalvorsorgeaufwands.

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

Personalvorsorge der ehemaligen Jelmoli-Gruppe und der neu gegründeten Betriebsgesellschaft Clouds Gastro AG

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

Per 01.04.2010 wechselten die Mitarbeitenden der ehemaligen Jelmoli-Gruppe des Bereichs Immobilien zu Credit Suisse AG beziehungsweise zu Wincasa AG. Das bewirkte eine Teilliquidation der Personalvorsorgekasse. Deren finanzielle Abwicklung wurde im ersten Halbjahr 2011 vollzogen. Per 31.12.2010 sind die Mitarbeitenden der verkauften Jelmoli Bonus Card AG aus den Pensionskassen ausgetreten. Die dadurch notwendigen Teilliquidationen erfolgten im zweiten Halbjahr 2011.

Personalvorsorge der ehemaligen Arthur Frey AG

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

Entwicklung der Vorsorgeverpflichtungen und des Planvermögens

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011 effektiv	01.01.–31.12.2010 effektiv
Veränderung der Vorsorgeverpflichtungen		
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen zu Beginn der Periode	305 797	321 516
Laufender Dienstzeitaufwand des Arbeitgebers	4 663	3 243
Zinsaufwendungen	7 454	9 753
Arbeitnehmerbeiträge	2 278	2 887
Ausbezahlte Leistungen	(29 483)	(41 634)
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	(2 617)	–
Plankürzungen und Abgeltungen	–	(34 422)
Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste auf Verpflichtungsseite	27 212	44 454
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am Ende der Periode	315 304	305 797
Veränderung des Planvermögens		
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» zu Beginn der Periode	333 440	393 731
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	12 222	13 832
Arbeitnehmerbeiträge	2 278	2 887
Arbeitgeberbeiträge	2 299	2 887
Ausbezahlte Leistungen	(29 483)	(41 634)
Plankürzungen und Abgeltungen	–	(36 270)
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste) auf Vermögensseite	(1 775)	(1 993)
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» am Ende der Periode	318 981	333 440
(Überdeckung)/Unterdeckung zu Beginn der Periode	(27 643)	(72 215)
(Überdeckung)/Unterdeckung am Ende der Periode	(3 677)	(27 643)

In der Konzernbilanz erfasste Beträge

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen	315 304	305 797
Verfügbares Planvermögen zum «fair value»	318 981	333 440
(Überdeckung)/Unterdeckung am Ende der Periode	(3 677)	(27 643)
Nicht erfasster versicherungsmathematischer Gewinn/(Verlust)	(11 367)	(5 343)
Nicht erfasster Betrag aufgrund IAS 19 §58 (b)	8 411	33 341
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorge-(guthaben)/-verbindlichkeiten	(6 633)	355

Die Nettovorsorgeguthaben von CHF 6.633 Mio. [Nettovorsorgeverbindlichkeiten CHF 0.355 Mio.] teilten sich auf in CHF 7.481 Mio. [CHF 0.000 Mio.] Guthaben und CHF 0.848 Mio. [CHF 0.355 Mio.] Verbindlichkeiten.

In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Erfolg

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Laufender Dienstzeitaufwand	4 663	3 243
Zinsaufwendungen	7 454	9 753
Erwarteter Ertrag auf Planvermögen	(12 222)	(13 832)
Versicherungsmathematischer Verlust der laufenden Periode	22 963	39 961
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	(2 617)	–
Erfassung versicherungsmathematischer (Gewinne)/Verluste	(24 930)	(38 080)
Effekte aus Plankürzungen und Abgeltungen	–	1 848
Total Nettovorsorge(ertrag)/-aufwand des Arbeitgebers nach IAS 19	(4 689)	2 893

In der Konzernbilanz erfasste Bewegungen der Nettovorsorgeguthaben/-verbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Nettovorsorgeverbindlichkeiten zu Beginn der Periode	355	349
Nettovorsorgeaufwand des Arbeitgebers	(4 689)	2 893
Arbeitgeberbeiträge	(2 299)	(2 887)
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorge-(guthaben)/-verbindlichkeiten am Ende der Periode	(6 633)	355

Erfahrungsgewinne und -verluste

in CHF 1000	2011	2010	2009	2008	2007
Effektiver Ertrag auf dem Planvermögen	10 447	11 389	4 796	(3 406)	523
Differenz erwarteter zu effektivem Ertrag auf dem Planvermögen beziehungsweise Erfahrungsgewinn/(-verlust)	(1 775)	(1 993)	1 417	(5 131)	(1 128)
Erfahrungsgewinn/(-verlust) auf den Vorsorgeverpflichtungen	(8 032)	(22 525)	(87)	(599)	(108)
Barwert der Vorsorgeverpflichtungen am Ende der Periode	315 304	305 797	321 516	31 485	33 411
Verfügbares Planvermögen zum «fair value» am Ende der Periode	(318 981)	(333 440)	(393 731)	(33 845)	(41 067)

Planvermögen am Bilanzstichtag

Anlagekategorien	31.12.2011 Vermögensstruktur in %	31.12.2010 Vermögensstruktur in %
Aktien	24.0	19.6
Obligationen und Anleihen	37.6	54.9
Immobilien	23.9	19.8
Andere	14.5	5.7
Total Planvermögen	100.0	100.0

Für die Bewertung der Personalvorsorgepläne wurden die folgenden Annahmen verwendet:

in % p.a.	31.12.2011	31.12.2010
Abzinsungssatz	2.3	2.5
Erwartete Rendite des Vorsorgevermögens	3.8	3.8
Künftige Salärsteigerungen	1.0	1.0
Erwartete künftige Rentenerhöhungen	–	–

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site 2012 CHF 2.523 Mio. Beiträge an leistungsorientierte Versicherungspläne leisten wird (Basis Stand der Mitarbeitenden per 31.12.2011).

8 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Raumaufwand	3 069	4 137
Aufwand mobile Sachanlagen	3 026	4 532
Sachversicherungen, Gebühren	760	3 821
Kapitalsteuern	1 503	3 039
Verwaltungsaufwand	22 749	24 709
Revisions- und Beratungsaufwand	4 920	4 582
Werbung	5 719	9 035
Total sonstiger Betriebsaufwand	41 746	53 855

Der Raumaufwand beinhaltete Mieten an Dritte von CHF 0.054 Mio. [CHF 0.183 Mio.] sowie Nebenkosten inklusive Reinigung, Energie und Wasser von CHF 3.015 Mio. [CHF 3.954 Mio.].

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

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

Der Verwaltungsaufwand zeigte die Management Fee netto (nach Abzug der Vorsteuern) für die Ausführung, Überwachung und Betreuung der finanziellen Angelegenheiten von Swiss Prime Site durch die nahestehende Credit Suisse AG von CHF 20.612 Mio. [CHF 20.490 Mio.]. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 3.198 Mio. [CHF 1.942 Mio.] sowie CHF 0.815 Mio. [CHF 1.255 Mio.] für Beratungsdienstleistungen der nahestehenden Wincasa AG für Jelmoli – The House of Brands. Im Vorjahr waren CHF 0.215 Mio. für Beratungsaufwendungen im Zusammenhang mit der Übernahme der Jelmoli-Gruppe. Die Revisionshonorare betragen CHF 0.907 Mio. [CHF 1.170 Mio.].

Die Abnahme des Werbeaufwands basierte hauptsächlich auf dem Verkauf der Jelmoli Bonus Card AG im Vorjahr.

9 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Aufwertungen	316 496	198 193
Abwertungen	(138 386)	(111 796)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	178 110	86 397

Gemäss IAS 40 sind die Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften zum «fair value» zu bilanzieren. Das Gesamtportfolio (ohne Betriebsliegenschaften) erfuhr in der Berichtsperiode eine Nettoaufwertung von CHF 178.110 Mio. [CHF 86.397 Mio.]. Weitere Angaben sind in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» enthalten.

10 FINANZAUFWAND UND FINANZERTRAG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Zinsaufwand	122 242	119 653
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	9 136	8 407
Anderer Finanzaufwand	–	586
Total Finanzaufwand	131 378	128 646

Der Finanzaufwand wurde sowohl an die nahestehende Credit Suisse-Gruppe als auch an Dritte vergütet. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 25 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 26 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»).

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Zinsertrag	1 442	5 689
Dividendenertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	600	158
Erfolgswirksame Veränderung des «fair value» von Finanzinstrumenten	119	31
Anderer Finanzertrag	136	1 090
Total Finanzertrag	2 297	6 968

Der Zinsertrag des Vorjahrs stammte im Wesentlichen aus dem im Mai 2010 verkauften Kreditkartengeschäft. Der Finanzertrag wurde stets zu marktkonformen Konditionen bei Nahestehenden und Dritten erzielt (siehe Erläuterungen 13 «Flüssige Mittel» und 19 «Langfristige Finanzanlagen»).

11 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	46 783	30 725
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	(735)	1 881
Total laufende Ertragssteuern	46 048	32 606
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	81 536	33 631
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	(11 273)	(19 756)
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	(1 376)	(161)
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	(92)	7 750
Übrige latente Steuern	5 085	1 545
Total latente Steuern	73 880	23 009
Total Ertragssteuern	119 928	55 615

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

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

Ertragssteuern/Überleitungsrechnung

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

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

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Gewinn vor Ertragssteuern	474 980	291 411
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	109 245	67 025
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	3 792	(11 978)
Ertragssteuern Vorjahre	(735)	1 881
Veränderung latenter Steuerguthaben und Verwendung von Verlustvorträgen, für welche keine latenten Steueraktiven gebildet wurden	347	(8 974)
Steuern auf konzerninternen Aufwendungen und Erträgen	8 628	8 631
Übrige Effekte	(1 349)	(970)
Total Ertragssteuern	119 928	55 615

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 Grundstücksgewinnsteuer objektmässig je Liegenschaft ausgeschrieben und separat berücksichtigt. Dabei kamen Steuersätze von 5.7% bis 18.0% [5.7% bis 18.0%] zur Anwendung.

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

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstücksgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht in der Regel von einer Besitzzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt. Der latente Steueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen betrug CHF 81.536 Mio. [CHF 33.631 Mio.]. Die latenten Steuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 2.989 Mio. [CHF 1.746 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 73.880 Mio. [CHF 23.009 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustverrechnung wurden nur diejenigen aktiviert, welche mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Latente Steuerguthaben

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	5 177	3 305
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssteuersatz von 23%	1 191	760
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	(400)	–
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	(92)	–
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	1 099	760

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

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

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Unter 1 Jahr	–	–
Nach 1 Jahr	–	–
Nach 2 Jahren	386	236
Nach 3 Jahren	547	929
Nach 4 Jahren	155	547
Nach 5 Jahren	627	155
Nach 6 Jahren	811	627
Nach 7 und mehr Jahren	2 251	811
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	4 777	3 305

12 GEWINN PRO AKTIE

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

Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Ausgegebene Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	54 368 714	54 368 714
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	(36 117)	(173 262)
Gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	54 332 597	54 195 452

Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und NAV pro Aktie

in CHF 1	31.12.2011	31.12.2010
Gewinn pro Aktie, gewichtet	6.53	4.34
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	6.10	4.15
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	76.72	72.11
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	63.34	60.14

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 355.052 Mio. [CHF 235.041 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 364.194 Mio. [CHF 241.761 Mio.]. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien von 54 332 597 [54 195 452] erhöhte sich um die gewichtete Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 5 363 155 [3 999 165] auf 59 695 752 [58 194 617] Aktien.

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

Wandelanleihen	31.12.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2010
	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien	Wandelpreis in CHF	Anzahl möglicher Aktien
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 300.000 Mio.	71.89	4 173 042	71.89	3 999 165
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	83.97	1 190 113	–	–
Total gewichtete Anzahl möglicher Aktien		5 363 155		3 999 165

Es wurde keine Wandlung ausgeübt. Weitere Informationen zu den Wandelanleihen befinden sich in Erläuterung 26 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

13 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Kassenbestände	2 652	1 791
Sichtguthaben bei Dritten	1 075	620
Sichtguthaben bei Nahestehenden	122 869	7 389
Total flüssige Mittel	126 596	9 800

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

14 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	109 120	94 546
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	73	4 609
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	109 193	99 155
Wertminderungen	(1 608)	(1 669)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107 585	97 486

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2011 Brutto- forderungen	31.12.2011 Wertminderungen	31.12.2010 Brutto- forderungen	31.12.2010 Wertminderungen
Noch nicht fällig	86 901		87 424	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	6 179		2 224	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	5 460		2 760	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	1 172		757	
Fällig seit über 120 Tagen	9 481		5 990	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	109 193	1 608	99 155	1 669

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

Entwicklung der Wertminderungen

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Wertminderungen zu Beginn der Periode	1 669	1 187
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	1 057	1 642
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(1 118)	(1 160)
Total Wertminderungen am Ende der Periode	1 608	1 669

15 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	14	41
Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden	6 737	8 194
Total Kontokorrentforderungen	6 751	8 235
Andere Forderungen	2 540	249
Verrechnungssteuerguthaben	1 644	932
Vorsteuerguthaben MWST	3 360	6 179
Total übrige kurzfristige Forderungen	14 295	15 595
Übrige langfristige Forderungen	5 525	–
Total übrige langfristige Forderungen	5 525	–

Die Kontokorrentforderungen gegenüber Nahestehenden enthielten Forderungen gegenüber Liegenschaftsverwaltungen von CHF 6.737 Mio. [CHF 8.188 Mio.] und Forderungen gegenüber Personalvorsorgestiftungen der Jelmoli-Gruppe von CHF 0.000 Mio. [CHF 0.006 Mio.]. Die Liegenschaftsverwaltungen übertragen monatlich die aufgelaufenen Liegenschaftsüberschüsse beziehungsweise Kontokorrentforderungen an die jeweilige Gesellschaft.

Die übrigen langfristigen Forderungen von CHF 5.525 Mio. [CHF 0.000 Mio.] resultierten aus dem Verkauf der im Februar 2011 übernommenen Algerien-Investition.

16 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Handelswaren	25 464	24 010
Übrige Vorräte	169	157
Wertminderungen	(554)	(880)
Total Vorräte	25 079	23 287

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

17 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Aktive Rechnungsabgrenzungen	22 913	20 405
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	22 913	20 405

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzinse und Nebenkosten) von CHF 19.891 Mio. [CHF 17.553 Mio.].

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

18 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Belp, Aemmenmattstrasse 43	19 260	19 480
Burgdorf, Industrie Buchmatt	14 470	14 680
Frick, Hauptstrasse 132/Fricktal-Center A3	20 780	20 190
Granges-Paccot, Route d'Agly 3	7 774	7 775
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft	–	992
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse, verkauft	–	1 519
Losone, Via Locarno/Via Truscio	895	–
Mägenwil, Birrfeldstrasse/Parzelle Nord, verkauft	–	2 670
Moosseedorf, Moosseestrasse 21	1 939	1 935
Moosseedorf, Moosseestrasse 23	3 243	4 745
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	4 390	4 422
Romanshorn, Alleestrasse 27, verkauft	–	750
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2, verkauft	–	973
Solothurn, Lagerhausstrasse 1, verkauft	–	9 947
Spreitenbach, Fegistrasse 14–22, verkauft	–	11 180
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 713	4 791
St. Gallen, Vadianstrasse 25	8 500	–
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13, verkauft	–	3 454
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	–	1 487
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft	–	2 035
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20, verkauft	–	4 051
Zofingen, Pfistergasse 22, verkauft	–	899
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft	–	12 650
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	85 964	130 625

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

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

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

19 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Darlehen	688	688
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 223	1 341
Total langfristige Finanzanlagen	1 911	2 029

Bei den Darlehen handelte es sich um drei [drei] fix verzinsliche Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu 12 [13] Jahren und einem Zinssatz von 0% bis 8%.

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

20 ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

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

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 246	2 249
Parkgest Holding SA, Genève	8 701	8 976
Parking Riponne S.A., Lausanne	1 666	1 633
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	12 613	12 858
Anteiliges Ergebnis der Periode	12 003	1 978
Abzüglich erhaltene Dividenden	(1 947)	(2 223)
Total Anteile an assoziierten Unternehmen	22 669	12 613

Die Equity-Bewertung der assoziierten Unternehmen im Berichtsjahr erfolgte aufgrund neuer Informationen. Aufgrund der eingeschränkten Möglichkeit der Einflussnahme auf diese Gesellschaften ist es Swiss Prime Site nicht möglich, zeitnah relevante Finanzinformationen zu erhalten. Nach der Equity-Bewertung entsprach der Wert dieser Beteiligungen den zu erwartenden Geldflüssen aus diesen Unternehmen.

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

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Umlaufvermögen	20 516	24 426
Anlagevermögen	74 637	36 048
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6 621	10 201
Langfristige Verbindlichkeiten	22 447	15 613
Nettovermögen	66 085	34 660
Ertrag	26 354	27 482
Jahresergebnis	6 040	3 143

21 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Total Renditeliegenschaften	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale	Total «fair value»
Bestand 01.01.2010	54 058	6 725 113	352 202	142 018	7 273 391	369 500	7 642 891
Folgeinvestitionen	13	49 741	179	117	50 050	147 666	197 716
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(2 662)	(90 326)	(3 064)	96 052	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Aktiven in Renditeliegenschaften	–	32 623	–	(32 623)	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften*	–	10 610	–	–	10 610	(10 610)	–
Übertrag Renditeliegenschaften zu Liegenschaften im Bau**	–	(16 120)	–	–	(16 120)	16 120	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften***	–	155 046	–	–	155 046	–	155 046
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften****	–	(2 803)	–	–	(2 803)	–	(2 803)
Abgänge aus Verkauf	(15 584)	(201 022)	(48 535)	(74 245)	(339 386)	–	(339 386)
Positive «fair value»-Anpassung	25	149 110	10 795	2 503	162 433	35 760	198 193
Negative «fair value»-Anpassung	(470)	(107 658)	(105)	(3 197)	(111 430)	(366)	(111 796)
Saldo «fair value»-Anpassung 2010	(445)	41 452	10 690	(694)	51 003	35 394	86 397
Bestand 31.12.2010	35 380	6 704 314	311 472	130 625	7 181 791	558 070	7 739 861
Käufe	–	–	–	–	–	67 567	67 567
Folgeinvestitionen	–	118 451	467	2 095	121 013	7 474	128 487
Übertrag Bauland in zum Verkauf gehaltene Aktiven	(895)	–	–	895	–	–	–
Übertrag zum Verkauf gehaltene Aktiven in Bauland*****	1 487	–	–	(1 487)	–	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften	–	537 470	–	–	537 470	(537 470)	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Aktiven	–	(6 840)	–	6 840	–	–	–
Übertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften	–	2 224	–	–	2 224	–	2 224
Übertrag Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften	–	(53 202)	–	–	(53 202)	–	(53 202)
Abgänge aus Verkauf	–	(187 740)	–	(51 120)	(238 860)	–	(238 860)
Positive «fair value»-Anpassung	4 857	294 109	14 364	1 891	315 221	1 275	316 496
Negative «fair value»-Anpassung	(24)	(134 556)	(31)	(3 775)	(138 386)	–	(138 386)
Saldo «fair value»-Anpassung 2011	4 833	159 553	14 333	(1 884)	176 835	1 275	178 110
Bestand 31.12.2011	40 805	7 274 230	326 272	85 964	7 727 271	96 916	7 824 187

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

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

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

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

***** Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld, wurde in Bauland umgegliedert.

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne wesentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohnanteil	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Total Rendite- liegenschaf- ten	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total
Brandversicherungswerte*							
Am 01.01.2010	2 951	5 430 518	298 860	250 406	5 982 735	316 491	6 299 226
Am 01.01.2011	3 161	5 535 480	254 156	186 985	5 979 782	471 757	6 451 539
Am 31.12.2011	13 435	5 823 929	299 957	94 211	6 231 532	95 624	6 327 156
Nettomiettrag							
01.01.–31.12.2010	344	384 217	19 119	10 329	414 009	3 267	417 276
01.01.–31.12.2011	322	387 320	17 468	5 725	410 835	–	410 835
Leerstands- und Inkassoverluste in %							
01.01.–31.12.2010	0.1	3.3	4.9	29.4	4.2	–	4.2
01.01.–31.12.2011	–	4.2	4.3	23.3	4.6	–	4.6
Verkaufserfolge							
01.01.–31.12.2010 Gewinne	1 430	2 485	1 976	–	5 891	–	5 891
01.01.–31.12.2010 Verluste	(67)	(3 308)	(992)	(2 341)	(6 708)	–	(6 708)
01.01.–31.12.2011 Gewinne	–	77 810	–	2 060	79 870	–	79 870
01.01.–31.12.2011 Verluste	–	–	–	(2 325)	(2 325)	–	(2 325)

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

Die «fair value»-Anpassungen erfolgten aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch einen anerkannten unabhängigen Immobilienexperten (Wüest & Partner AG, Zürich) nach der Discounted-Cashflow-Methode. Die Diskontierungssätze für die Bewertung der Renditeliegenschaften, des Baulands, der zum Verkauf gehaltenen Renditeliegenschaften, der Liegenschaften im Bau sowie der Entwicklungsareale bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.4% bis 5.8% [3.6% bis 5.9%].

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren 10 [21] Renditeliegenschaften für den Verkauf bestimmt.

Sensitivität des «fair value»

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekten und Entwicklungsarealen) mit einem aktuellen «fair value» per Bilanzstichtag von CHF 8 026.5 Mio. («fair value» des gesamten Portfolios CHF 8 165.1 Mio.) berücksichtigt.

Eine Veränderung des «fair value» kann sich aus Veränderungen verschiedener Markt- und Objektfaktoren beziehungsweise mehrerer Bewertungsparameter ergeben: Veränderungen der Mieterträge, der Liegenschaftskosten und der Diskontierungssätze (Renditen). Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds ist die Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze gegeben. Die «fair value»-Veränderung in Abhängigkeit der Veränderung des Diskontierungssatzes präsentiert 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
4.1%	6.7	537 800	8 564 300
4.2%	4.4	353 200	8 379 700
4.3%	2.1	168 600	8 195 100
4.4% (Bewertung per 31.12.2011)	-	-	8 026 500
4.5%	(2.1)	(168 600)	7 857 900
4.6%	(4.1)	(329 100)	7 697 400
4.7%	(6.0)	(481 600)	7 544 900
4.8%	(7.8)	(626 100)	7 400 400
4.9%	(9.6)	(770 500)	7 256 000
5.0%	(11.3)	(907 000)	7 119 500

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

Der Einfluss von veränderten Mieteinnahmen auf den «fair value» ist grundsätzlich ebenfalls gross, jedoch sind substanzielle Veränderungen der Mieterträge über das gesamte Portfolio (mit verschiedensten Nutzungen und Mietern) in kumulierter Form und innerhalb kürzerer Zeit weniger wahrscheinlich, beziehungsweise grössere Auswirkungen auf das Portfolio würden sich verzögert über einen längeren Zeitraum ergeben. Näherungsweise kann von einem linearen Zusammenhang von Mieterträgen und «fair value» ausgegangen werden, wobei sich die in der Bewertung prognostizierten Mieteinnahmen aus mehreren Komponenten zusammensetzen, wie aktuelle vertraglich gesicherte Mieten und Marktmieteinschätzungen nach Ablauf der aktuellen Verträge. Verändert sich nur eine dieser Komponenten, ergibt sich der Einfluss auf den «fair value» nur abgeschwächt (beispielsweise sinkt der «fair value» um 3.5% bei einer Reduktion des Marktmietpotenzials um 4.0%).

Veränderung Marktmietpotenzial	Veränderung «fair value» in %	Veränderung «fair value» in CHF 1 000	«Fair value» in CHF 1 000
6.0%	5.3	425 400	8 451 900
4.0%	3.5	280 900	8 307 400
2.0%	1.8	144 500	8 171 000
0.0% (Bewertung per 31.12.2011)	-	-	8 026 500
(2.0%)	(1.8)	(144 500)	7 882 000
(4.0%)	(3.5)	(280 900)	7 745 600
(6.0%)	(5.3)	(425 400)	7 601 100
(8.0%)	(7.0)	(561 900)	7 464 600
(10.0%)	(8.8)	(706 300)	7 320 200

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

Gesamthaft wird eine Veränderung des «fair value» des Gesamtportfolios von mehr als 5% innert Jahresfrist als wenig wahrscheinlich erachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Verschiebung des Direktionsgebäudes der ehemaligen Werkzeug- und Maschinenfabrik Oerlikon (MFO). Das historische Gebäude muss der Durchmesserlinie der SBB weichen. Das 6 200 Tonnen schwere und 80 m lange Backsteinhaus wird auf Stahlrollen um rund 60 m versetzt. • Projektstand: Der Spatenstich erfolgte am 07.07.2011. Nach Eingang der rechtskräftigen Baubewilligung im Juli 2011 wurde mit der Umlegung der Werkleitungen und dem Aushub begonnen. Derzeit sind die Vorbereitungsarbeiten (Erstellung Keller und Verschiebungsbahnen) für die Verschiebung im Gange. • Vermietungsstand*: 100% • Fertigstellung: Die Verschiebung des historischen Gebäudes ist auf Mai 2012 geplant, danach erfolgen die Ausbau- und Abschlussarbeiten. Die Übergabe Landteil an SBB ist im August 2012 vorgesehen.
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Projekt SkyKey ist als Dienstleistungsgebäude konzipiert und umfasst etwa 40 000 m² Büroflächen und Sitzungsräume sowie ein Personalrestaurant. Das Gebäude ist auf rund 2 300 Arbeitsplätze ausgerichtet. In den Untergeschossen befinden sich neben rund 230 Parkplätzen auch Lager- und Nebenräume, ein Fitnesscenter und die für das Gebäude erforderlichen Technikzentralen. Das Gebäudevolumen teilt sich in einen 7-geschossigen Sockelbau, aus welchem sich in der Süd-Ost-Ecke ein 18-geschossiger Turm mit einer Gesamthöhe von 63 m erhebt. Das Ensemble fügt sich nahtlos in die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten zwischen Andreas- und Hagenholzstrasse ein. • Projektstand: Per Bilanzstichtag sind die Aushub- und Gründungsarbeiten in vollem Gange. Mit der Ausführung der Untergeschosse kann im März 2012 begonnen werden. Die Grundsteinlegung ist auf Frühling 2012 geplant. Die Rohbauvollendung ist auf Mitte 2013 vorgesehen. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist per 01.07.2014 vollumfänglich an die Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet. • Fertigstellung: Mit den Mieterausbauten kann ab Mitte 2013 begonnen werden. Der gesamte Neubau ist Mitte 2014 bezugsbereit.
Zürich, Hardstrasse/ Maaghof Nord und Ost	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21 800 m² 219 Wohnungen umfassen, wovon 82 Wohnungen als Stockwerkeigentum vorgesehen sind. In den Erdgeschossen sind soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen für Läden, Gewerbetreibende und eine Cafeteria geplant. 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, die rechtskräftige Baubewilligung wird auf März 2012 erwartet. Die Planung zielt auf Baubeginn (Rückbau) im April/Mai 2012. • Vermietungsstand*: 0% • Fertigstellung: Winter 2014/2015

* Die Angaben zum Vermietungsstand verstehen sich per 31.12.2011.

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

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

Baurechtsbelastete Liegenschaften

Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus
 Basel, Messeplatz 12/Messeturm
 Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena
 Bern, Weltpoststrasse 5
 Biel, Solothurnstrasse 122
 Burgdorf, Industrie Buchmatt
 Conthey, Route Cantonale 4
 Conthey, Route Cantonale 11
 Dietikon, Zentralstrasse 12
 Dübendorf, Bahnhofstrasse 1
 Eyholz, Kantonsstrasse 79
 Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 10
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/CCL La Praille
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Locarno, Parking Centro
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Moosseedorf, Moosstrasse 21
 Moosseedorf, Moosstrasse 23
 Oberwil, Mühlemattstrasse 23
 Spreitenbach, Fegistrasse 14–22, verkauft
 Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
 Zürich, Limmattalstrasse 180

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	477 m ² bis 31 074 m ²
Restliche Vertragsdauer	3 bis 81 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 50 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsaufwand

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	3 043	3 411
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	12 052	13 643
Zinszahlungen ab 5 Jahren	179 275	191 573
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	194 370	208 627

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Baurechtszinsaufwand	3 055	2 886
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	3 055	2 886

Nutzungsrechte

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

Genève, Place Cornavin 10
Zürich, Stadelhoferstrasse 22

Eckdaten der Nutzungsrechte

Nutzungsrechtsflächen	80 m ² bis 202 m ²
Restliche Vertragsdauer	4 bis 32 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	5 bis 20 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre
Vorkaufsrechte	keine

Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin

Für folgende Liegenschaften tritt Swiss Prime Site als Baurechtsgeberin auf:

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

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	5 bis 74 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 3 mal 5 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszins ertrag

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 470	1 663
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	5 879	6 650
Zinszahlungen ab 5 Jahren	19 550	22 026
Total zukünftiger Baurechtszins ertrag	26 899	30 339

Baurechtszins ertrag der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Baurechtszins ertrag	1 598	1 874
Total Baurechtszins ertrag der Periode	1 598	1 874

Die Baurechtszins erträge wurden in den Mieterträgen verbucht.

22 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Betriebsliegenschaften zu Beginn der Periode	280 423	438 728
Zugänge	918	3 269
Abgänge	–	(4)
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	53 202	2 803
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(2 224)	(155 046)
Transfer Abschreibungen	(4 392)	(16 919)
Positive «fair value»-Anpassung aufgrund Neubewertung	13 105	7 592
Negative «fair value»-Anpassung aufgrund Neubewertung	(109)	–
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	340 923	280 423
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	4 392	6 707
Wertminderungen	–	10 212
Transfer Abschreibungen	(4 392)	(16 919)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	340 923	280 423

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

Im Vorjahr wurde aufgrund des Verkaufs der Jelmoli Bonus Card AG der als Betriebsliegenschaft genutzte Teil der Liegenschaft Ohmstrasse 11 in Zürich in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Infolge von Umstrukturierungen wurde im Vorjahr der betrieblich genutzte Teil der Sihlstrasse 24/St. Annagasse 16 in Zürich nicht mehr selbst genutzt und in die Renditeliegenschaften umgegliedert. Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt jährlich anhand aktueller Mieterspiegel.

Im Vorjahr war eine Wertminderung von CHF 10.212 Mio. für die Liegenschaft Route des Jeunes 10 in Grand-Lancy (CHF 10.042 Mio.) und für die Liegenschaft Froburgstrasse 1 in Olten (CHF 0.170 Mio.) notwendig.

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

Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 4.0% bis 4.8% [4.2% bis 5.0%]. Diese Bewertungen werden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 318.149 Mio. [CHF 273.857 Mio.] gewesen.

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

23 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

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

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

24 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Impairment-Test für zahlungsmittelgenerierende Einheiten inklusive Goodwill und Markennamen

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

Goodwill

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Segment Detailhandel	36 010	36 010
Total Goodwill	36 010	36 010

Das Segment Detailhandel stellt ein operatives Segment dar. Der erzielbare Betrag der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten basierte auf dem Nutzwert.

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen waren die folgenden:

- Die Cashflows basierten unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf einem Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde eine konstante Wachstumsrate von 1.0% [1.0%] verwendet.
- Es kam ein Vorsteuerriskontsatz von 8.4% [9.4%] zur Anwendung.

Nach Ansicht der Geschäftsleitung können keine realistischerweise zu erwartenden, möglichen Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert des Goodwill den erzielbaren Betrag übersteigen würde. Der Impairment-Test wurde im vierten Quartal 2011 durchgeführt.

Markennamen

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Segment Detailhandel	22 797	22 797
Total Markennamen	22 797	22 797

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

Die zugrunde liegenden Schlüsselannahmen des per 31.12.2011 vorgenommenen Impairment-Tests mittels der Relief from Royalty-Methode waren einerseits ein Vorsteuerriskontsatz von 9.6% [9.5%] und andererseits eine Nettolizenzgebühr von 1.3% [1.3%]. Die den Schlüsselannahmen zugewiesenen Werte wurden von industriespezifischen Werten von Unternehmen aus dem Bereich Detailhandel abgeleitet.

Basierend auf dem Impairment-Test bestand per Ende 2011 kein Impairment-Bedarf. Aufgrund der Natur der Bewertungsmethode würde eine nicht den Erwartungen entsprechende Umsatzentwicklung unmittelbar zu einer Wertbeeinträchtigung führen.

25 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	8 184	5 473
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	280	670
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 464	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	495 249	738 367
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	42 175	180 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	537 424	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	23 667	25 176
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	–	5 119
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	23 667	30 295
Anzahlungen Dritte	85 556	83 141
Anzahlungen Nahestehende	2	75
Total Anzahlungen	85 558	83 216
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	48 889	30 152
Passive Rechnungsabgrenzungen	85 361	57 833
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	789 363	1 126 006

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende (Credit Suisse-Gruppe) handelte es sich um Hypotheken. Im Vorjahr enthielt diese Position eine Anleihe der ehemaligen Jelmoli-Gruppe von CHF 175.942 Mio., welche am 05.07.2011 zurückbezahlt wurde.

CHF 74.768 [CHF 40.124 Mio.] der passiven Rechnungsabgrenzungen waren Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten). Die weiteren Abgrenzungen waren für Waren- und Dienstleistungen aus dem Detailhandel CHF 1.981 Mio. [CHF 2.387 Mio.], für Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie für Revisions- und Bewertungshonorare CHF 6.488 Mio. [CHF 5.133 Mio.]. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 2.044 Mio [CHF 2.833 Mio.] sowie auf Übriges CHF 0.080 Mio. [CHF 4.356 Mio.]. Für ausstehende Rechnungen im Zusammenhang mit der Akquisition der Jelmoli-Gruppe und der Umstrukturierung wurden im Vorjahr CHF 3.000 Mio. abgegrenzt.

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

26 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 2 941.807 Mio. [CHF 2 759.124 Mio.], einer [einer] Anleihe aus der übernommenen Jelmoli-Gruppe von CHF 202.373 Mio. [CHF 203.868 Mio.] und zwei [einer] Wandelanleihen von CHF 481.097 Mio. [CHF 293.359 Mio.]. Eine Wandelanleihe hat einen Nennwert von CHF 300.000 Mio. und wurde am 20.01.2010 ausgegeben. Die zweite Wandelanleihe mit einem Nennwert von CHF 190.350 Mio. wurde am 21.06.2011 emittiert. Beide Wandelanleihen haben einen Zinssatz von 1.875% und eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 625.277 Mio. [CHF 3 256.351 Mio.] wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten, welche mehrheitlich dem Nominalwert entsprachen, bilanziert. Es bestanden weder für die grundpfandgesicherten Kredite noch für die Anleihen ausserordentliche vertragliche Verpflichtungen («debt covenants»). Für das Vorjahr siehe Erläuterung 25 «Kurzfristige Verbindlichkeiten». Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge sowohl mit Drittbanken als auch mit nahestehenden Banken zu Marktkonditionen («at arm's length») abgeschlossen. Innerhalb der

Rahmenkreditlimite wird der jeweils maximal verfügbare Kreditbetrag von den Banken aufgrund der Bewertung der ihnen zur Sicherstellung übergebenen Grundpfandrechte festgelegt und angepasst.

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

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios 51.0% [52.1%].

Wandelanleihen

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

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2011 CHF 294.586 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

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

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

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

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 31.12.2011 CHF 186.511 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 83.97
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

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

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

Anleihe

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

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2011 CHF 202.373 Mio.)
Zinssatz	4.625% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	8 Jahre (11.07.2005–11.07.2013)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	2 190 735 (JEL05)

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Weitere Informationen zu den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Erläuterung 35 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

27 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Latente Steuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	650 083	632 969
Dekonsolidierung der Jelmoli Bonus Card AG	–	229
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	84 525	35 377
Veränderung durch Liegenschaftsverkäufe	(11 273)	(19 756)
Rückstellungen und sonstige Passiven	5 085	1 425
Steuersatzänderungen	(1 376)	(161)
Total latente Steuerverpflichtungen am Ende der Periode	727 044	650 083

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf dem Liegenschaftsbestand geht von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wäre der Bestand der latenten Steuern auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 4% höher; bei einer Reduktion der Haltedauer auf 10 Jahre wären die latenten Steuerverpflichtungen rund 7% höher.

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

28 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2010	54 368 714	18.80	1 022 132
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(190 291)
Nominelles Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2011	54 368 714	15.30	831 841

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

Die am 31.12.2011 gehaltenen 4 244 [44 037] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 831.776 Mio. [CHF 831.168 Mio.] aus 54 364 470 [54 324 677] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2010	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Genehmigtes Kapital 31.12.2010	8 000 000	15.30	122 400
Genehmigung der Erhöhung durch die Generalversammlung vom 19.04.2011	2 000 000	15.30	30 600
Total genehmigtes Kapital 31.12.2011	10 000 000	15.30	153 000

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

Bedingtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital 01.01.2010	8 000 000	18.80	150 400
Nennwertreduktion vom 12.07.2010	–	(3.50)	(28 000)
Bedingtes Kapital 31.12.2010	8 000 000	15.30	122 400
Total bedingtes Kapital 31.12.2011	8 000 000	15.30	122 400

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

Kapitalreserven	in CHF 1 000
Kapitalreserven 01.01.2010	1 296 925
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 20.01.2010, Eigenkapitalanteil	1 662
Umtausch Mitarbeiteroptionen am 25.03.2010	5 408
Erhöhung aus Squeeze-out am 12.05.2010	32 154
Nennwertreduktion auf eigenen Aktien vom 12.07.2010	160
Aktienbasierende Entschädigungen, 7 803 Aktien	517
Erwerb eigener Aktien, 721 664 Stück	(45 111)
Verkauf eigener Aktien, 5 137 Stück	332
Kapitalreserven 31.12.2010	1 292 047
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 28.04.2011	(190 136)
Ausgabe Wandelanleihe 1.875% am 21.06.2011, Eigenkapitalanteil	397
Aktienbasierende Entschädigungen, 6 490 Aktien	450
Erwerb eigener Aktien, 8 000 Stück	(557)
Verkauf eigener Aktien, 41 303 Stück	1 304
Total Kapitalreserven 31.12.2011	1 103 505

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

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

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2010	3 105
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	7 592
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(1 746)
Ausbuchung Minderheitsanteile bei Squeeze-out am 12.05.2010	51
Neubewertungsreserven 31.12.2010	9 002
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	12 996
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(2 989)
Total Neubewertungsreserven 31.12.2011	19 009

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2010	899 247
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	235 041
Gewinnreserven 31.12.2010	1 134 288
Gewinnausschüttungen	–
Gewinn	355 052
Total Gewinnreserven 31.12.2011	1 489 340

Die Gewinnreserven bestehen aus zurückbehaltenen Gewinnen seit der Gründung.

Minderheitsanteile	in CHF 1 000
Minderheitsanteile 01.01.2010	33 837
Gesamtergebnis, den Minderheitsanteilen zuzurechnen	755
Ausbuchung Minderheitsanteile aus Squeeze-out am 12.05.2010	(32 205)
Auflösung Minderheitsanteile aus Veräusserung der Jelmoli Bonus Card AG am 28.05.2010	(2 387)
Minderheitsanteile 31.12.2010	–
Total Minderheitsanteile 31.12.2011	–
Total Eigenkapital	3 443 695

Die Generalversammlung vom 19.04.2011 traf folgende Beschlüsse:

Eine Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.50 pro Aktie. Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital besteht aus 54 368 714 Aktien.

Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen mit einem Betrag von CHF 190.136 Mio. erfolgte am 28.04.2011.

29 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
2011	–	68 948
2012	101 693	–
2013	60 500	–
Total zukünftige Verpflichtungen	162 193	68 948

Am 11.12.2006 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag und am 15.05.2009 ein Nachtrag über total CHF 75.385 Mio. unterzeichnet zur Erstellung der Geschäftsliegenschaft Stücki Business Park mit fünf Gebäuden an der Hochbergerstrasse in Basel. Die Gebäude wurden im Geschäftsjahr 2011 fertig gestellt. Es fällt noch eine Schlusszahlung von CHF 1.000 Mio. [CHF 10.357 Mio.] an.

Am 19.12.2007 wurde mit der ARGE Losinger/Steiner ein Totalunternehmervertrag über CHF 248.200 Mio. zur Erstellung des Prime Tower inklusive der Annexbauten Cubus und Diagonal auf dem Maag-Areal in Zürich West abgeschlossen. Der Bau wurde im Herbst 2011 fertig gestellt. Es fällt noch eine Schlusszahlung von CHF 9.328 Mio. [CHF 34.200 Mio.] aus diesem Totalunternehmervertrag an.

Am 08.02.2008 wurde mit HRS Real Estate AG ein Totalunternehmervertrag im Betrag von CHF 80.350 Mio. für die Erstellung des Gebäudes Platform auf dem Maag-Areal in Zürich West unterzeichnet. Das Gebäude wurde Mitte 2011 fertig gestellt. Es fallen somit keine Zahlungen [CHF 20.891 Mio.] mehr aus diesem Totalunternehmervertrag an.

Von Sommer 2009 bis Herbst 2010 wurde das Warenhaus Jelmoli – The House of Brands an der Seidengasse 1 in Zürich mit einem Investitionsvolumen von CHF 42.400 Mio. umfassend renoviert und qualitativ verbessert. Die Aufträge an die Unternehmer erfolgten einzeln. Die für das Jahr 2011 noch ausstehenden Zahlungen von CHF 3.500 Mio. wurden im ersten Halbjahr vollumfänglich geleistet [CHF 3.500 Mio.].

Im Januar 2011 wurde das Neubauprojekt SkyKey an der Hagenholzstrasse 60 in Zürich erworben. Mit dem Erwerb ist Swiss Prime Site in den bestehenden Totalunternehmervertrag mit Steiner AG vom 23.11.2010 eingetreten. Für die Erstellung des erwähnten Gebäudes sind unter diesem Vertrag Zahlungen von insgesamt CHF 168.000 Mio. bis voraussichtlich Ende 2013 zu leisten. Bis zur geplanten Fertigstellung fallen noch Zahlungen von CHF 147.700 Mio. an.

Am 17.06.2011 wurde mit der Iten AG, Morgarten, ein Werkvertrag betreffend Verschiebung der Liegenschaft Affolternstrasse 52 in Zürich (MFO-Gebäude) abgeschlossen. Der Werkvertrag inklusive Nachträge sieht Zahlungen von Total CHF 7.670 Mio. vor. Bis zum Abschluss der Arbeiten im Mai 2012 fallen noch Zahlungen von CHF 4.165 Mio. an.

Die Tochtergesellschaft SPS Beteiligungen Alpha AG hält 31.0% an der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR) mit einem Aktienkapital von CHF 1.000 Mio. Im Aktionärbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR betrug per 31.12.2010 CHF 0.951 Mio. [CHF 0.971 Mio.] (Stand Abschluss 2010 [2009]).

Operative Leasingvereinbarungen

Neben den in Erläuterung 21 «Renditeliegenschaften» erwähnten Verpflichtungen für operative Leasingvereinbarungen bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Büromaschinenleasing:

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	149	107
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	192	118
Total zukünftige Leasingzahlungen	341	225

In der Berichtsperiode wurden CHF 0.196 Mio. [CHF 0.256 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büromaschinen im «Sonstigen Betriebsaufwand» erfasst.

Eventualverbindlichkeiten

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

30 ANGABEN ZU VERPFÄNDETEN AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
«Fair value» der betroffenen Renditeliegenschaften	7 161 275	7 065 030
«Fair value» der betroffenen Betriebsliegenschaften	302 378	241 785
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 626 956	4 415 014
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	3 476 831	3 501 548

31 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

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

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

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

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats werden 50% ihres Honorars per Ende Jahr in Aktien der Swiss Prime Site AG ausbezahlt. Der entsprechende Aufwand wurde als aktienbasierende Entschädigung ausgewiesen. Die Anzahl der Aktien wurde anhand des Schlusskurses per Ende des Vorjahrs von CHF 69.75 [CHF 58.00], bereinigt um 10% auf CHF 62.80 [CHF 52.20], bestimmt. Den aktienbasierenden Entschädigungen wurde die so berechnete Aktienmenge mit dem Stichtagskurs von CHF 69.40 [CHF 68.80] belastet.

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

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

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

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Grundhonorar an Verwaltungsratsmitglieder inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	588	588
Aktienbasierende Entschädigungen	450	537
Übrige Entschädigungen	48	48
Total Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats, brutto	1 086	1 173

Das aktienbasierende Grundhonorar berechnete sich aus 6 490 [7 803] Aktien zu CHF 69.40 [CHF 68.80]. Es wurden in der laufenden Periode wie auch in der Vorperiode keine separaten Abgangsentschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Grundhonorar an Mitglieder der Geschäftsleitung inklusive Honorar an Ausschussmitglieder	–	–
Übrige Entschädigungen	8	8
Total Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung, brutto	8	8

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

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

Organdarlehen

Per Bilanzstichtag waren keine Organdarlehen ausstehend.

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

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel	122 869	7 389
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	73	4 609
Kontokorrentforderungen	6 737	8 194
Total Aktiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	129 679	20 192
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	280	670
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	42 175	180 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	–	5 119
Anzahlungen	2	75
Passive Rechnungsabgrenzungen	–	3 033
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	748 000	620 175
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	7 395	3 232
Total Passiven gegenüber der Credit Suisse-Gruppe	797 852	812 304

Erfolgspositionen gegenüber der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Mietertrag	18 477	18 270
Übriger betrieblicher Ertrag	4	3
Bankzinsen	48	57
Zinsertrag Swaps	123	358
Total Erträge von der Credit Suisse-Gruppe	18 652	18 688
Direkter betrieblicher Aufwand für Drittleistungen	10 850	9 077
Verrechnete Lohnkosten für Administration, Miete Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe	1 031	132
Management Fee	20 612	20 490
Übriger Verwaltungsaufwand	143	243
Hypothekar- und Darlehenszinsen	24 428	21 445
Bankzinsen	185	238
Zinsaufwand Swaps	1 818	3 892
Verkaufs- und Kaufkommissionen	7 906	6 354
Baukommissionen	4 911	3 611
Total Aufwendungen an die Credit Suisse-Gruppe	71 884	65 482

Die Management Fee betrug pro Jahr 0.14% bis 0.31% [0.22% bis 0.33%] des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals).

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

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

Übrige Transaktionen mit der Credit Suisse-Gruppe

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2011	01.01.–31.12.2010
Devestitionen von Renditeliegenschaften	–	189 122
Kosten Wandelanleihen	3 660	6 057
Total übrige Transaktionen mit der Credit Suisse-Gruppe	3 660	195 179

Investitionen und Devestitionen gegenüber Nahestehenden wurden in der Berichtsperiode keine getätigt. Im Vorjahr wurden ebenfalls keine Investitionen getätigt. Die Devestitionen von Renditeliegenschaften im Vorjahr enthielten 13 Verkäufe von CHF 189.122 Mio. an Credit Suisse Anlagestiftung, Zürich – Real Estate Switzerland respektive Real Estate Switzerland Commercial. Die Kosten für die Ausgabe der Wandelanleihen wurden an Credit Suisse AG bezahlt.

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung der ehemaligen Jelmoli-Gruppe bestanden Kontokorrentforderungen von CHF 0.023 Mio. [CHF 0.006 Mio.] sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 0.118 Mio. [CHF 0.167 Mio.]. Der Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A. wurden für Dienstleistungen CHF 0.078 Mio. [CHF 0.000 Mio.] verrechnet. Für Verwaltungskosten wurden CHF 0.208 Mio. [CHF 0.009 Mio.] an die Pensionskasse Jelmoli und die Wohlfahrtsstiftung Jelmoli S.A. bezahlt.

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

32 BEDEUTENDE TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Beteiligungen	Zweck	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000
Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%			
Clouds Gastro AG, Zug, CH	Restaurantbetrieb	500	–
GLPH SA, Lancy, CH	Hotelbetrieb	100	100
Jelmoli AG, Zürich, CH	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Jelmoli International B.V., Amsterdam, NL, liquidiert*	Beteiligungsgesellschaft	–	90
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, CH	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten, CH**	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Folgende Gesellschaften wurden rückwirkend per 01.01.2011 in die Jelmoli Immobilien AG** fusioniert, welche in SPS Immobilien AG umfirmiert wurde			
Jelmoli EKZ AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	487
SPS Immobilien AG, Olten, CH (alt)	Immobilien-gesellschaft	–	225 000
Tivona 009 AG, Olten, CH	Immobilien-gesellschaft	–	100

* 2011 liquidiert

** Die ursprüngliche Jelmoli Immobilien AG wurde nach der Fusion mit SPS Immobilien AG umfirmiert in SPS Immobilien AG.

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2010 Aktienkapital in CHF 1 000
Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden			
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, CH, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, CH, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, CH, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

33 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2011 Beteiligungsquote* in %	31.12.2010 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich**	5.0	5.0
Wecken Klaus R., Bürgenstock	4.3	4.7
Fust Walter, Freienbach	4.3	4.7

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen
 ** ehemals Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich

34 RISIKOMANAGEMENT

Grundlagen

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

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

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

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

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

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

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

Risikoarten

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

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

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

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

Spezifische Immobilienrisiken

Die üblichen Immobilienrisiken werden durch entsprechende Versicherungen abgesichert.

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

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

Im Zusammenhang mit Bauaktivitäten bestehen verschiedene Risiken, zum Beispiel:

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

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

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

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

Marktrisiko und Diversifikation

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

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

Zur Diversifikation von Investitionsrisiken gelten folgende Richtlinien:

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

Bewertungsrisiken

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

Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel

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

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

Strategische Risiken

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

Funktionale Risiken

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

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

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

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

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

Regulatorische und steuerliche Risiken

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

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

Risiken im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten

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

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

Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing

Swiss Prime Site hat das Portfoliomanagement Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Der Verzicht auf eigenes Personal (mit Ausnahme des Segments Detailhandel) und das vollständige Outsourcen der Verwaltung des Immobilienportfolios sowie des Managements der Gesellschaft bergen gewisse Risiken wie Abhängigkeit, Know-how-Verlust bei Vertragskündigung etc.

Risikoüberwachung

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

- Verwaltungsrat
- Audit Committee
- internes Risk Management

35 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	123 944	8 009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107 585	97 486
Kontokorrentforderungen	6 751	8 235
Andere Forderungen	2 540	249
Übrige langfristige Forderungen	5 525	–
Langfristige Finanzanlagen	1 911	2 029
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	248 256	116 008
Wertschriften	398	1 285
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	398	1 285
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8 464	6 143
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	537 424	918 367
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	23 667	30 295
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 625 277	3 256 351
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 194 832	4 211 156
Derivate mit negativem «fair value»	26 042	17 411
Total zu Handelszwecken gehaltene Finanzverbindlichkeiten	26 042	17 411

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

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

Ausgewählte Unternehmenskennzahlen

in %	31.12.2011	31.12.2010
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios*	51.0	52.1
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio*	44.4	40.6
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	12.8	21.9
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	48.6	26.7
Eigenkapitalquote	40.0	39.3
Fremdkapitalquote	60.0	60.7
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	10.6	7.2
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	5.8	4.3

* ohne Derivate

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

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

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

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

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

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

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

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

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.5 [3.9] Jahre.

Währungsrisiken

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

Kreditrisiken

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

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

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

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

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	123 944	8 009
Wertschriften	398	1 285
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	107 585	97 486
Kontokorrentforderungen	6 751	8 235
Andere Forderungen	2 540	249
Übrige langfristige Forderungen	5 525	–
Langfristige Finanzanlagen	1 911	2 029
Maximales Kreditrisiko	248 654	117 293

Zinsrisiken

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

Per Bilanzstichtag bestanden folgende fix und variabel verzinsliche Finanzinstrumente:

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	8 434	688
Finanzverbindlichkeiten	4 011 821	3 740 366
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 003 387	3 739 678
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	123 944	8 009
Finanzverbindlichkeiten	155 360	430 458
Überschuss variabel verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	31 416	422 449

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf die Erläuterungen 25 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 26 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2011		31.12.2010	
	Total	Davon ggb. Nahestehenden	Total	Davon ggb. Nahestehenden
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	860 710	20 000	740 458	130 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	740 500	157 000	676 000	57 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	1 222 500	158 000	1 081 500	158 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	505 500	245 000	675 050	285 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	497 025	210 175	428 525	170 175
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	340 946	–	569 291	–
Total Finanzverbindlichkeiten	4 167 181	790 175	4 170 824	800 175

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

Zinssatzsensitivität der fix verzinslichen Finanzinstrumente

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

Zinssatzsensitivität der variabel verzinslichen Finanzinstrumente

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

in CHF 1 000	2011	2010
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	1 529	158
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	143	1 239

Derivate und Hedge Accounting

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

Sonstiges Preisrisiko

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

Eine Veränderung des «fair value» von Wertschriften im Umfang von 10% würde den Gewinn um CHF 0.040 Mio. [CHF 0.129 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. Der «fair value» der Wertschriften entsprach dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

«Fair value»

Die Buchwerte der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Finanzinstrumente entsprachen annähernd ihren «fair value». Die «fair value» der ausstehenden Anleihen der SPS Beteiligungen Alpha AG (vor Fusion der Jelmoli Holding AG), basierend auf dem Börsenkurs per 31.12.2011, betragen CHF 0.000 Mio. [CHF 178.168 Mio.] (JEL04) beziehungsweise CHF 209.800 Mio. [CHF 213.700 Mio.] (JEL05).

Die «fair value» der beiden ausstehenden Wandelanleihen waren basierend auf dem Börsenkurs per Bilanzstichtag:

- Wandelanleihe über nominal CHF 300.000 Mio., 1.875%, 2010–2015:
«fair value» CHF 306.000 Mio. [CHF 318.000 Mio.] (SPS10)
- Wandelanleihe über nominal CHF 190.350 Mio., 1.875%, 2011–2016:
«fair value» CHF 192.254 Mio. (SPS 11)

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

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

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

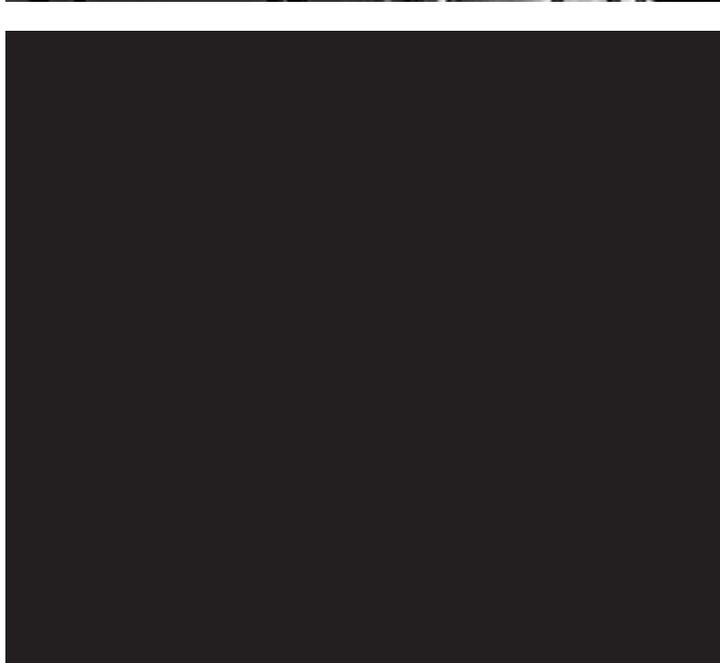
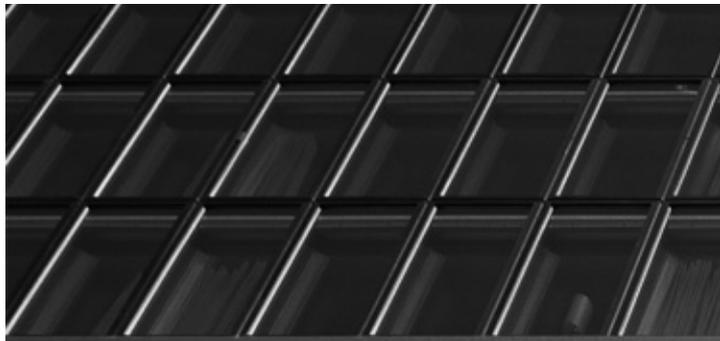
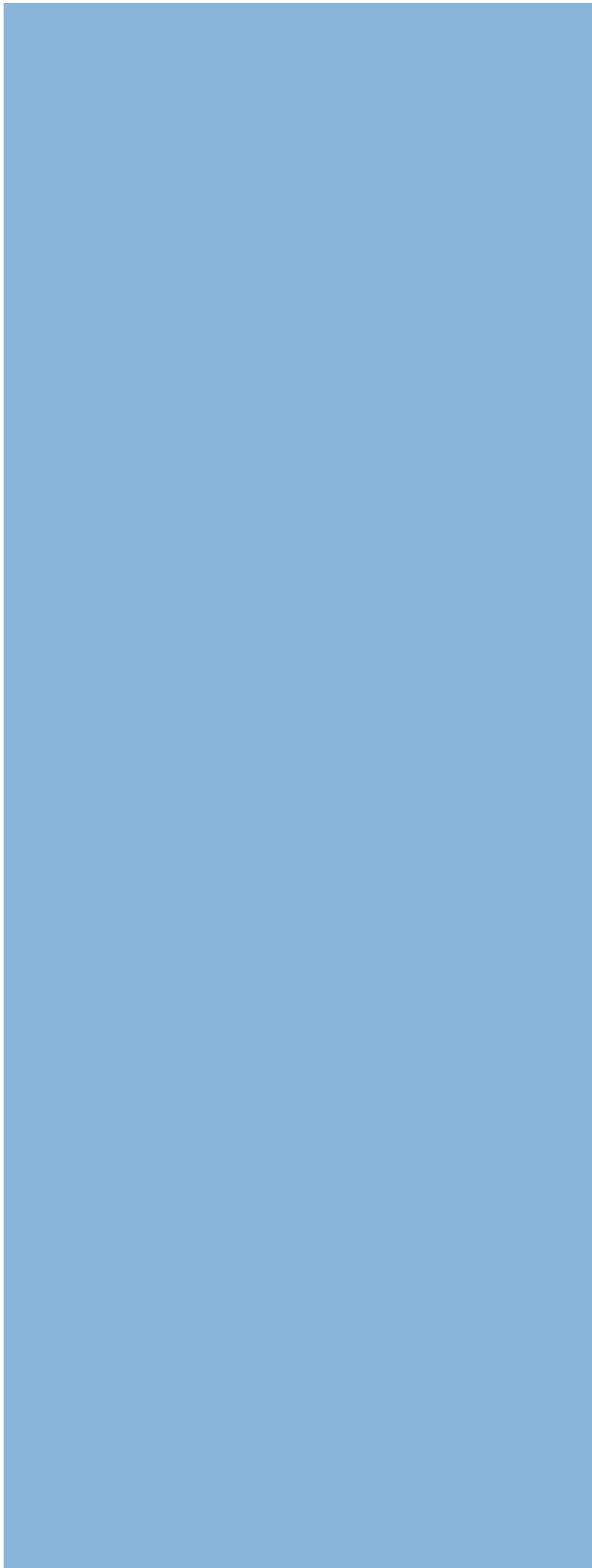
in CHF 1 000	31.12.2011 Stufe 1	31.12.2011 Stufe 2	31.12.2011 Total
Wertschriften	398	–	398
Derivate mit negativem «fair value»	–	(26 042)	(26 042)
Total per 31.12.2011	398	(26 042)	(25 644)

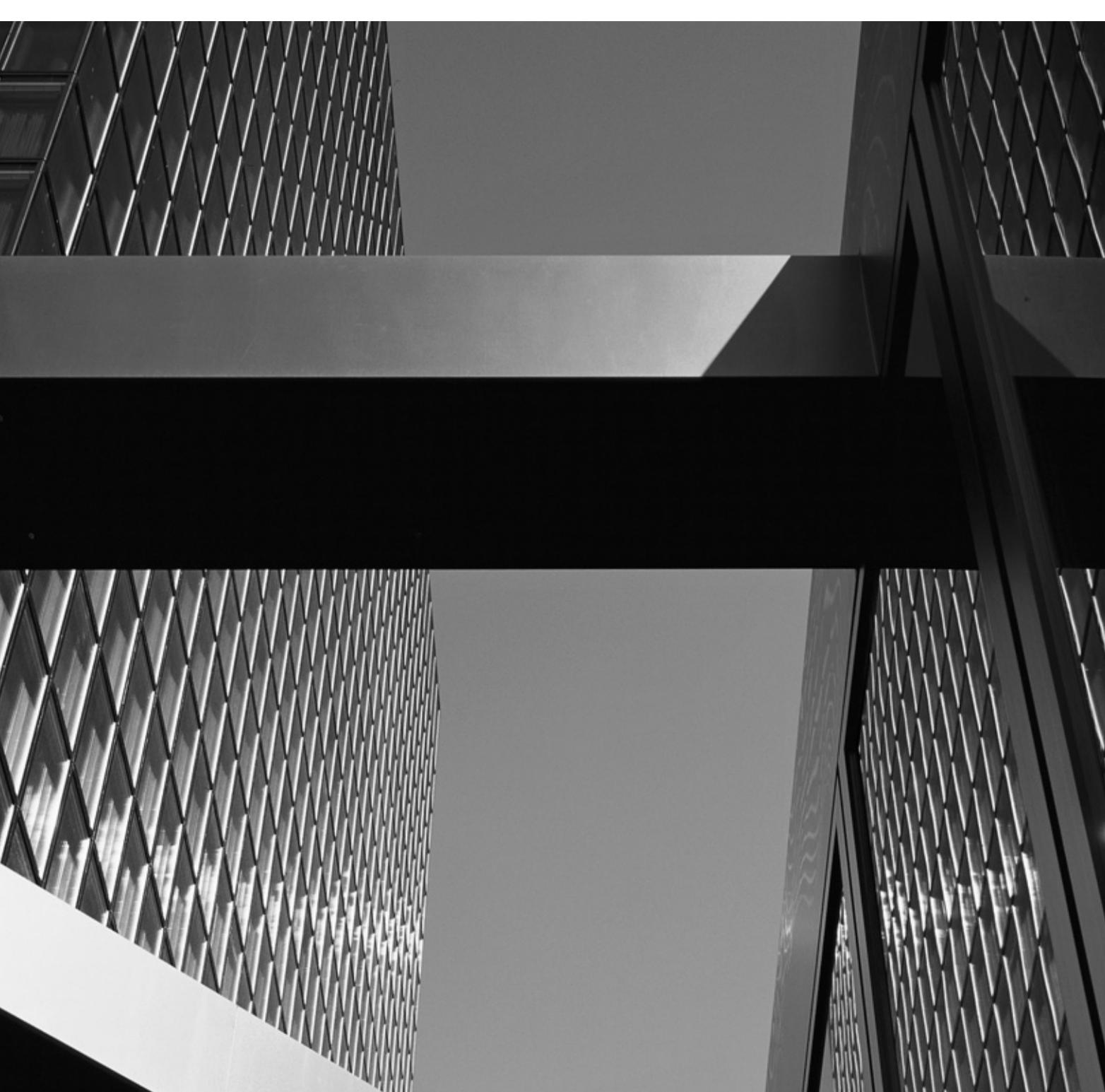
in CHF 1 000	31.12.2010 Stufe 1	31.12.2010 Stufe 2	31.12.2010 Total
Wertschriften	1 285	–	1 285
Derivate mit negativem «fair value»	–	(17 411)	(17 411)
Total per 31.12.2010	1 285	(17 411)	(16 126)

36 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 06.03.2012 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung der Swiss Prime Site vom 19.04.2012.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen 31.12.2011 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31.12.2011 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.





Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang Seiten 124 bis 130, für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31.12.2011 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

Zürich, 06.03.2012

KPMG AG

Astrid Keller
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Claudius Rügsegger
Zugelassener Revisionsexperte

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2011	01.01.– 31.12.2010
Betrieblicher Ertrag			
Beteiligungsertrag	4	40 000	242 000
Übriger betrieblicher Erfolg		156	162
Total betrieblicher Ertrag		40 156	242 162
Betriebsaufwand			
Personalaufwand	9	1 556	1 569
Sonstiger Aufwand		2 742	4 822
Total Betriebsaufwand		4 298	6 391
Betriebsergebnis		35 858	235 771
Finanzerfolg			
Finanzaufwand	3/5	93 682	70 245
Finanzertrag		56 193	34 472
Total Finanzerfolg		37 489	35 773
Abschreibungen			
Abschreibung Kosten Wandelanleihe	3	1 633	1 220
Total Abschreibungen		1 633	1 220
Unternehmenserfolg vor Steuern		(3 264)	198 778
Ertragssteuern		(714)	1 800
(Jahresverlust)/-gewinn	12	(2 550)	196 978

BILANZ

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2011	31.12.2010
Aktiven			
Flüssige Mittel		102 170	510
Wertschriften, Aktien der Swiss Prime Site AG	5	153	46
Wertschriften, diverse		120	116
Übrige Forderungen			
– gegenüber Dritten		68	829
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		41	30
– gegenüber Konzerngesellschaften		40 000	62 000
Total Umlaufvermögen		142 552	63 531
Aktiviertete Finanzierungskosten	3	7 194	4 979
Finanzanlagen			
– Beteiligungen	4	4 029 072	4 029 072
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		1 251 327	1 235 763
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften, nachrangig		2 700	–
Total Anlagevermögen		5 283 099	5 264 835
Total Aktiven		5 432 845	5 333 345
Passiven			
Finanzverbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten	3	355 850	444 550
– gegenüber Nahestehenden		42 175	91 000
Fällige Dividenden		58	40
Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		9 084	8 660
– gegenüber Nahestehenden		–	3 007
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		407 167	547 257
Wandelanleihen	3	490 350	300 000
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		1 427 892	1 213 791
– gegenüber Nahestehenden		648 000	620 175
Total langfristige Verbindlichkeiten		2 566 242	2 133 966
Total Fremdkapital		2 973 409	2 681 223
Aktienkapital		831 841	831 841
Allgemeine gesetzliche Reserven			
– aus Kapitaleinlagen		1 087 549	1 280 890
– aus Gewinnreserven	12	148 378	142 808
Reserven für eigene Aktien			
– aus Kapitaleinlagen	5	–	1 165
– aus Gewinnreserven	5/12	296	1 496
Freie Reserven	12	159 729	159 729
Bilanzgewinn	12	231 643	234 193
Total Eigenkapital		2 459 436	2 652 122
Total Passiven		5 432 845	5 333 345

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

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

2 BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Am Bilanzstichtag waren keine Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen belastet.

3 WANDELANLEIHEN

Am 20.01.2010 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2011 CHF 300.000 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich per 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 71.89 (am 31.12.2011 CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10877415 (SPS10)

Am 21.06.2011 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Nominalwert am 31.12.2011 CHF 190.350 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich per 21.06, erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 83.97 (am 31.12.2011 CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13119623 (SPS11)

4 BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	31.12.2011 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2011 Beteiligungs- quote in %	01.01.– 31.12.2011 Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2010 Ausge- schüttete Dividende in CHF 1 000
SPS Beteiligungen Alpha AG Beteiligungsgesellschaft Olten, CH	650 000	100.0	40 000	62 000
Jelmoli Holding AG* Holdinggesellschaft Zürich, CH	–	–	–	180 000

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

Die Dividende der SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 40.000 Mio. [CHF 62.000 Mio.] wurde von der Generalversammlung beschlossen. Zeitgleich wurden die Dividendenerträge in der Swiss Prime Site AG als Forderungen beziehungsweise Beteiligungsertrag verbucht. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen werden und der Beschluss zur Dividendenzahlung gefasst wurde.

Eine Liste der Tochtergesellschaften befindet sich in Erläuterung 32 «Bedeutende Tochtergesellschaften» der Konzernrechnung.

5 EIGENE AKTIEN

Am Bilanzstichtag hielt Swiss Prime Site AG 2 169 [659] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

	2011 Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2011 Anzahl eigener Aktien	2010 Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2010 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien am 01.01.	–	659	–	89 100
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	69.56	8 000	62.87	494 012
Aktienbasierende Entschädigungen	69.40	(6 490)	68.80	(7 803)
Umtausch der restlichen angedienten Jelmoli-Aktien (Squeeze-out am 12.05.2010)	–	–	61.87	(574 650)
Bestand eigener Aktien am 31.12.	–	2 169	–	659

Der Erfolg aus der Wertveränderung der eigenen Aktien wurde im Finanzerfolg ausgewiesen. SPS Beteiligungen Alpha AG hielt per Bilanzstichtag 2 075 [43 378] eigene Aktien.

6 BEDINGTES KAPITAL

Das bedingte Kapital beträgt CHF 122.400 Mio. [CHF 122.400 Mio.]. Es ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 99.297 Mio. [CHF 99.297 Mio.] (6 490 000 [6 490 000] Aktien) für die Ausübung von Options- und/oder Wandelrechten, die in Verbindung mit Anleihe- oder ähnlichen Obligationen eingeräumt werden, und in einen Betrag von bis zu CHF 23.103 Mio. [CHF 23.103 Mio.] (1 510 000 [1 510 000] Aktien) für Optionsrechte, die den Aktionären zugeteilt werden.

7 GENEHMIGTES KAPITAL

Die Generalversammlung vom 19.04.2011 beschloss eine Erhöhung des genehmigten Kapitals auf 10 000 000 [8 000 000] Aktien beziehungsweise CHF 153.000 Mio. [CHF 122.400 Mio.]. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 das Aktienkapital entsprechend zu erhöhen.

8 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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

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

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

in CHF 1 000	Prof. Dr. Hans Peter Wehri, Verwaltungspräsident	Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	Christopher M. Chambers, Verwaltungsmitglied	Dr. Bernhard M. Hammer, Verwaltungsmitglied	Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsmitglied	Mario F. Seris, Verwaltungsmitglied	Klaus R. Wecken, Verwaltungsmitglied	Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	Hanspeter Grüninger*, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands	Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	Peter Wulschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	Total
01.01.–31.12.2011												
Grundhonorar in bar	125	63	55	55	55	55	–	–	–	–	–	408
Aktienbasierende Entschädigungen	138	69	61	60	61	61	–	–	–	–	–	450
Honorar Audit Committee	–	–	20	20	30	20	–	–	–	–	–	90
Honorar Compensation Committee	15	20	–	–	–	15	–	–	–	–	–	50
Honorar Anlageausschuss	–	20	–	20	–	–	–	–	–	–	–	40
Beiträge AHV/IV	(15)	(10)	(8)	–	(8)	(9)	–	–	–	–	–	(50)
Quellensteuern	–	–	(25)	–	–	–	–	–	–	–	–	(25)
Spesenpauschale	6	6	6	6	6	6	12	5	–	–	3	56
Nettohonorar 2011	269	168	109	161	144	148	12	5	–	–	3	1 019
01.01.–31.12.2010												
Grundhonorar in bar	125	63	55	55	55	55	–	–	–	–	–	408
Aktienbasierende Entschädigungen	165	82	72	72	73	73	–	–	–	–	–	537
Honorar Audit Committee	–	–	20	20	30	20	–	–	–	–	–	90
Honorar Compensation Committee	15	20	–	–	–	15	–	–	–	–	–	50
Honorar Anlageausschuss	–	20	–	20	–	–	–	–	–	–	–	40
Beiträge AHV/IV	(15)	(10)	(8)	–	(8)	–	–	–	–	–	–	(41)
Quellensteuern	–	–	(26)	–	–	–	–	–	–	–	–	(26)
Spesenpauschale	6	6	6	6	6	6	12	5	–	–	3	56
Nettohonorar 2010	296	181	119	173	156	169	12	5	–	–	3	1 114

* 01.04.2010 bis 31.03.2012

Aktienbesitz der Verwaltungsräte und der Geschäftsleitung

Anzahl Aktien	31.12.2011	31.12.2010
Prof. Dr. Hans Peter Wehrli, Verwaltungsratspräsident	18 102	16 111
Dr. Thomas Wetzel, Verwaltungsratsvizepräsident	2 324	2 529
Christopher M. Chambers, Verwaltungsratsmitglied	33 591	32 715
Dr. Bernhard M. Hammer, Verwaltungsratsmitglied	5 489	4 613
Dr. Rudolf Huber, Verwaltungsratsmitglied	14 164	13 288
Mario F. Seris, Verwaltungsratsmitglied	2 076	1 200
Klaus R. Wecken, Verwaltungsratsmitglied	2 318 561	2 568 561
Markus Graf, Geschäftsleitungsmitglied (CEO)	20 949	18 149
Hanspeter Grüninger*, Geschäftsleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands	–	–
Peter Lehmann, Geschäftsleitungsmitglied (CIO)	4 250	3 500
Peter Wullschleger, Geschäftsleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	6 500	6 500
Total	2 426 006	2 667 166

* 01.04.2010 bis 31.03.2012

Darlehen, Kredite sowie weitere ausweispflichtige Vergütungen gegenüber Verwaltungsrat, Geschäftsleitung und deren Nahestehenden bestanden per Bilanzstichtag nicht. Es waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Es wurden keine zusätzlichen Honorare ausgerichtet.

10 RISIKOMANAGEMENT

Der Verwaltungsrat hat in Zusammenarbeit mit dem Audit Committee, dem Compensation Committee und der Geschäftsleitung die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Im Anhang zur Konzernrechnung in Erläuterung 34 «Risikomanagement» ist die Handhabung der Risiken näher erläutert. Nachfolgend sind die wichtigsten Risiken kurz zusammengefasst.

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

Das Zinsrisiko wird minimiert, indem vorwiegend Hypotheken mit festen Zinssätzen und einer ausgewogenen Laufzeit abgeschlossen werden. Für kurzfristige Verpflichtungen wird mit einer Zinsschwankung bis zu einem halben Prozent gerechnet. In Erläuterung 35 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» ist eine Aufstellung der möglichen Zinsschwankungen ausgewiesen.

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

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

11 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote > 3%)	31.12.2011 Beteiligungsquote* in %	31.12.2010 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich**	5.0	5.0
Wecken Klaus R., Bürgenstock	4.3	4.7
Fust Walter, Freienbach	4.3	4.7

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen
 ** ehemals Credit Suisse Asset Management Funds AG, Zürich

12 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31.12.2011 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 231.643 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2011	31.12.2010
Vortrag aus dem Vorjahr	234 193	37 215
Zuweisung an die Reserven für eigene Aktien	–	–
(Jahresverlust)/-gewinn	(2 550)	196 978
Total Bilanzgewinn	231 643	234 193
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	–	–
Zuweisung an die freien Reserven	–	–
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	231 643	234 193

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 19.04.2012 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per Jahresende total 54 368 714 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 195.727 Mio.





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	«Fair value» (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 206 000.00	12 890 000.00	674 283.05	0.00	674 283.05	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 470 000.00	7 606 000.00	348 666.65	762.80	347 903.85	0.2
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	67 942 356.01	86 090 000.00	6 914 127.00	0.00	6 914 127.00	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 399 021.00	6 145 000.00	460 102.10	13 320.00	446 782.10	2.9
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 501 000.00	8 191 000.00	404 590.20	0.00	404 590.20	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 697 000.00	7 799 000.00	391 944.00	0.00	391 944.00	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	33 848 000.00	37 660 000.00	2 052 073.00	4 500.00	2 047 573.00	0.2
Basel, Barfüsserplatz 3	23 502 000.00	31 250 000.00	1 478 867.00	0.00	1 478 867.00	0.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 914 652.67	16 030 000.00	802 921.80	0.00	802 921.80	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	26 030 000.00	1 399 839.37	5 500.00	1 394 339.37	0.4
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	34 200 000.00	1 356 627.55	52 890.20	1 303 737.35	3.9
Basel, Freie Strasse 36	24 189 441.00	34 680 000.00	1 644 621.00	0.00	1 644 621.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 504 000.00	53 860 000.00	2 942 336.96	1 513 618.96	1 428 718.00	51.4
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 340 000.00	26 430 000.00	1 516 366.94	187 534.39	1 328 832.55	12.4
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 302 000.00	3 646 000.00	482 545.05	2 611.85	479 933.20	0.5
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	3 751 000.00	247 800.00	0.00	247 800.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 170 000.00	2 028 000.00	119 831.20	69 415.75	50 415.45	57.9
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	98 365 000.00	91 520 000.00	3 774 439.52	0.00	3 774 439.52	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	1 457 000.00	9 490 000.00	424 272.00	0.00	424 272.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	275 152 000.00	335 390 000.00	22 643 031.40	1 279 961.50	21 363 069.90	5.7
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	171 820 000.00	183 680 000.00	10 332 001.84	980.00	10 331 021.84	0.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	49 300 000.00	2 527 540.37	303 769.67	2 223 770.70	12.0
Basel, Rebgasse 20	48 062 000.00	36 580 000.00	2 569 558.95	17 713.50	2 551 845.45	0.7
Bellach, Gurzelenstrasse 2	2 496 585.50	4 022 000.00	254 814.60	0.00	254 814.60	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	34 717 000.00	19 260 000.00	1 613 505.90	579 756.78	1 033 749.12	35.9
Bern, Bahnhofplatz 9	8 441 000.00	12 310 000.00	630 721.15	0.00	630 721.15	0.0
Bern, Genfergasse 11, 14	84 243 000.00	102 140 000.00	4 295 439.00	0.00	4 295 439.00	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 022 000.00	10 540 000.00	588 026.10	0.00	588 026.10	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	105 838 000.00	110 280 000.00	6 583 438.80	0.00	6 583 438.80	0.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 546 000.00	45 630 000.00	2 815 674.00	17 700.00	2 797 974.00	0.6
Bern, Weltpoststrasse 5	85 006 000.00	48 330 000.00	6 297 063.00	0.00	6 297 063.00	0.0
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	7 604 000.00	516 340.60	31 635.20	484 705.40	6.1
Brugg, Hauptstrasse 2	11 841 000.00	13 250 000.00	1 011 016.45	373 704.00	637 312.45	37.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 714 000.00	429 003.32	23 108.00	405 895.32	5.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 165 000.00	554 479.95	6 360.00	548 119.95	1.1
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 470 000.00	793 671.60	0.00	793 671.60	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0.0	685	nein	1946	1986, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	11	0.6	2 492	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0.0	4 880	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0.0	3 672	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0.0	212	nein	1927	1975, Totalsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0.0	366	nein	1953	1975, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	0	0.0	1 362	ja, kein Handlungsbedarf	1960	2005, Aussensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0.0	751	nein	1874	1993, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0.0	403	nein	1870/2005	2005, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0.0	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	148	5.2	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	5 139	68.9	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	628	9.0	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	693	76.2	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücker Business Park 60A–E	15 628	41.8	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2009–2011		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücker Shopping	5 249	9.7	46 416	ja, bei Bau weitgehend sanieret	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0.0	1 230	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 431	15.7	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgasse 20	123	1.3	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0.0	3 839	ja, kein Handlungsbedarf	1962		29.10.2009	Alleineigentum
Belp, Aemmenmattstrasse 43	3 093	33.3	5 861	ja, kein Handlungsbedarf	1992		01.11.1999	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 11, 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	0	0.0	73 172	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2008/2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981	2011, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0.0	31 074	nein	1975/1985		01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 882	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	2 057	45.9	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	0	0.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	«Fair value» (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36–44	97 735 000.00	147 360 000.00	8 863 060.58	120 388.60	8 742 671.98	1.4
Cham , Dorfplatz 2	4 462 000.00	4 613 000.00	253 684.70	0.00	253 684.70	0.0
Conthey , Route Cantonale 2	3 444 603.00	6 789 000.00	383 225.40	0.00	383 225.40	0.0
Conthey , Route Cantonale 4	14 894 000.00	20 300 000.00	1 358 153.95	39 428.00	1 318 725.95	2.9
Conthey , Route Cantonale 11	16 507 353.99	28 720 000.00	1 851 556.55	10 203.20	1 841 353.35	0.6
Dietikon , Bahnhofplatz 11	7 336 000.00	9 265 000.00	507 104.70	10 490.00	496 614.70	2.1
Dietikon , Kirchstrasse 20	8 193 000.00	10 370 000.00	561 814.10	0.00	561 814.10	0.0
Dietikon , Zentralstrasse 12	4 122 000.00	4 956 000.00	487 509.60	0.00	487 509.60	0.0
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	5 485 000.00	5 966 000.00	446 733.00	0.00	446 733.00	0.0
Eyholz , Kantonsstrasse 79	3 506 000.00	4 630 000.00	288 876.60	0.00	288 876.60	0.0
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	7 844 331.00	9 285 000.00	570 267.60	0.00	570 267.60	0.0
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 154 807.85	20 780 000.00	1 141 712.40	56 799.40	1 084 913.00	5.0
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	10 757 161.00	11 300 000.00	726 130.55	102 207.45	623 923.10	14.1
Genève , Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	72 060 000.00	3 123 216.00	0.00	3 123 216.00	0.0
Genève , Place Cornavin 10	15 479 000.00	24 560 000.00	1 232 287.00	0.00	1 232 287.00	0.0
Genève , Place du Molard 2–4	140 310 000.00	205 290 000.00	8 518 640.60	41 456.50	8 477 184.10	0.5
Genève , Route de Meyrin 49	57 369 000.00	62 470 000.00	3 672 075.20	138 057.13	3 534 018.07	3.8
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	17 980 000.00	318 856.00	0.00	318 856.00	0.0
Genève , Rue de Rive 3	16 861 000.00	29 850 000.00	1 356 039.60	0.00	1 356 039.60	0.0
Genève , Rue du Rhône 48–50	133 483 000.00	404 520 000.00	18 175 437.80	22 057.60	18 153 380.20	0.1
Glatbrugg , Schaffhauserstrasse 59	5 413 000.00	5 168 000.00	400 891.80	0.00	400 891.80	0.0
Gossau , Wilerstrasse 82	14 953 000.00	18 920 000.00	1 115 771.80	0.00	1 115 771.80	0.0
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	62 713 000.00	55 620 000.00	1 468 733.65	101 086.70	1 367 646.95	6.9
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	160 036 000.00	250 420 000.00	15 356 687.05	45 234.80	15 311 452.25	0.3
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	5 012 428.57	7 774 000.00	460 015.85	0.00	460 015.85	0.0
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 317 000.00	613 478.75	0.00	613 478.75	0.0
Holderbank , Hauptstrasse 43	2 290 006.00	2 903 000.00	221 221.80	0.00	221 221.80	0.0
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	7 882 000.00	11 360 000.00	606 226.20	2 220.00	604 006.20	0.4
Interlaken , Rosenstrasse 9, verkauft	0.00	0.00	28 829.75	0.00	28 829.75	0.0
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse, verkauft	0.00	0.00	79 093.85	0.00	79 093.85	0.0
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 407 000.00	433 557.00	0.00	433 557.00	0.0
Lachen , Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 388 000.00	340 985.00	0.00	340 985.00	0.0
Lausanne , Avenue de Chailly 1	3 144 000.00	3 459 000.00	226 712.00	4 000.00	222 712.00	1.8
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 874 276.00	15 140 000.00	958 212.70	8 100.15	950 112.55	0.8
Lausanne , Rue du Pont 5	38 733 000.00	123 210 000.00	7 177 089.40	0.00	7 177 089.40	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Carouge , Avenue Cardinal-Mermillod 36-44	257	0.7	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	86	1.7	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey , Route Cantonale 11	83	1.1	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dietikon , Bahnhofplatz 11	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon , Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon , Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 309	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz , Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 729	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	392	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf , Schneckelerstrasse 1	728	16.9	3 033	nein	1987		29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Centre Rhône-Fusterie	0	0.0	2 530	nein	1990		15.09.1999	Stockwerk- eigentum
Genève , Place Cornavin 10	0	0.0	381	nein	1958	2003, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Genève , Place du Molard 2-4	0	0.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Route de Meyrin 49	128	1.3	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	0	0.0	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Rue du Rhône 48-50	0	0.0	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	0	0.0	1 429	nein	1972	1990, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Gossau , Wilerstrasse 82	0	0.0	13 064	ja, nur Parzelle 4415	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Grand-Lancy , Route des Jeunes 10	0	0.0	5 345	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0.0	20 602	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot , Route d'Agy 3	0	0.0	3 550	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank , Hauptstrasse 43	0	0.0	4 169	Kataster im Aufbau	1907	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	0	0.0	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
Interlaken , Rosenstrasse 9, verkauft								
Klus-Balsthal , Wengimattstrasse 1/ Solithurnerstrasse, verkauft								
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne , Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0.0	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne , Rue du Pont 5	0	0.0	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	«Fair value» (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	19 921 000.00	25 980 000.00	1 554 037.80	23 875.00	1 530 162.80	1.5
Locarno, Parking Centro	10 511 000.00	15 500 000.00	1 423 654.77	0.00	1 423 654.77	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	982 400.00	66 279.60	0.00	66 279.60	0.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberlie 2	18 808 000.00	26 350 000.00	1 723 161.85	0.00	1 723 161.85	0.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 162 822.00	59 070 000.00	2 835 122.15	0.00	2 835 122.15	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	12 980 000.00	587 293.75	0.00	587 293.75	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 155 000.00	14 100 000.00	662 484.00	0.00	662 484.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	48 999 000.00	49 240 000.00	3 259 840.57	109 762.87	3 150 077.70	3.4
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	1 820 000.00	3 258 000.00	167 146.35	0.00	167 146.35	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 538 000.00	2 080 000.00	192 430.20	0.00	192 430.20	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23	5 053 861.00	3 243 000.00	298 906.90	43 284.70	255 622.20	14.5
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 012 000.00	7 471 000.00	508 037.00	19 350.00	488 687.00	3.8
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	332 726.00	485 900.00	35 700.00	2 700.00	33 000.00	7.6
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 342 000.00	287 886.35	0.00	287 886.35	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	12 834 000.00	14 340 000.00	1 149 388.90	9 125.00	1 140 263.90	0.8
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 224 000.00	38 250 000.00	2 351 241.40	22 000.00	2 329 241.40	0.9
Oberbüren, Buchental 2	5 740 992.00	11 900 000.00	766 923.60	0.00	766 923.60	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 821 059.00	4 533 000.00	387 431.20	0.00	387 431.20	0.0
Oberbüren, Buchental 3a	1 975 458.00	2 656 000.00	238 252.20	0.00	238 252.20	0.0
Oberbüren, Buchental 4	20 977 168.00	24 020 000.00	1 497 897.00	0.00	1 497 897.00	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	25 910 948.00	53 280 000.00	3 147 691.80	0.00	3 147 691.80	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 390 000.00	304 633.20	0.00	304 633.20	0.0
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 679 000.00	102 770 000.00	6 321 090.10	199 367.49	6 121 722.61	3.2
Oiten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	25 630 000.00	1 592 529.00	0.00	1 592 529.00	0.0
Oiten, Bahnhofquai 20	36 986 000.00	36 700 000.00	2 065 789.20	20 700.00	2 045 089.20	1.0
Oiten, Frobürgstrasse 1	6 472 000.00	6 123 000.00	166 416.00	76 588.00	89 828.00	46.0
Oiten, Frobürgstrasse 15	8 860 000.00	10 750 000.00	603 340.50	10 359.00	592 981.50	1.7
Oiten, Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	5 574 000.00	333 099.60	0.00	333 099.60	0.0
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 435 000.00	24 420 000.00	1 821 720.65	1 271 668.10	550 052.55	69.8
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	110 363 000.00	98 610 000.00	7 474 210.20	71 180.40	7 403 029.80	1.0
Otelfingen, Industriestrasse 31	20 670 000.00	21 800 000.00	1 506 053.80	8 940.00	1 497 113.80	0.6
Payerne, Route de Bussy 2	14 954 184.04	21 050 000.00	1 214 964.60	0.00	1 214 964.60	0.0
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	103 003 000.00	122 560 000.00	7 272 084.74	243 620.93	7 028 463.81	3.4
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	12 069 000.00	12 320 000.00	1 332 780.00	0.00	1 332 780.00	0.0
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	15 997 000.00	17 860 000.00	1 040 135.35	30 360.00	1 009 775.35	2.9
Romanel, Chemin du Marais 8	15 177 000.00	20 320 000.00	1 234 216.20	0.00	1 234 216.20	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	65	1.0	2 365	nein	1956	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno, Parking Centro	0	0.0	4 013	nein	1990	2001, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Locarno, Via delle Monache 8	0	0.0	2 409	nein	1989		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0.0	13 150	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0.0	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Schwänenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	793	7.0	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0.0	3 728	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 863	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Moosseedorf, Moosstrasse 23	642	42.2	2 397	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0.0	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	9 349	98.5	1 938	nein	1902	1995, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0.0	12 709	nein	1985	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 2	0	0.0	6 401	nein	1980	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3	0	0.0	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0.0	15 240	nein	2004		29.10.2009	Alleineigentum
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerkeigen- tum im Baurecht
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	876	4.4	45 269	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 18	0	0.0	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Oiten, Frobürgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Oiten, Frobürgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Oiten, Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	5 584	47.9	12 922	nein	1907	2009–2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0.0	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen, Industriestrasse 31	68	0.6	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	834	3.8	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0.0	25 483	ja, kein Handlungsbedarf	1958		30.06.1958	Alleineigentum
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0.0	1 648	nein	1992	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0.0	7 264	nein	1973	1995, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	«Fair value» (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2011	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Romanshorn, Alleestrasse 27, verkauft	0.00	0.00	26 600.00	26 600.00	0.00	0.0
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	30 011 000.00	20 710 000.00	1 937 381.50	1 182 891.80	754 489.70	61.1
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2, verkauft	0.00	0.00	24 544.55	0.00	24 544.55	0.0
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	9 150 000.00	8 754 000.00	520 502.20	0.00	520 502.20	0.0
Solothurn, Amthausplatz 1	15 073 000.00	12 690 000.00	853 946.25	0.00	853 946.25	0.0
Solothurn, Lagerhausstrasse 1, verkauft	0.00	0.00	431 972.20	162 991.40	268 980.80	37.7
Spreitenbach, Fegistrasse 14–22, verkauft	0.00	0.00	353 884.08	135 893.63	217 990.45	38.4
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	6 913 000.00	9 833 000.00	478 956.00	13 956.00	465 000.00	2.9
Spreitenbach, Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 713 000.00	187 900.35	0.00	187 900.35	0.0
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 765 000.00	104 830 000.00	6 504 691.90	746 665.45	5 758 026.45	11.5
St. Gallen, Spisergasse 12	3 756 000.00	4 531 000.00	223 422.00	0.00	223 422.00	0.0
St. Gallen, Vadianstrasse 25	8 099 000.00	8 500 000.00	496 984.00	120 048.00	376 936.00	24.2
St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	201 663 000.00	278 370 000.00	16 105 628.29	324 805.90	15 780 822.39	2.0
Sursee, Moosgasse 20	7 513 766.00	11 410 000.00	652 997.65	0.00	652 997.65	0.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	3 793 000.00	5 229 000.00	270 387.42	900.00	269 487.42	0.3
Thun, Bälliz 67	13 114 000.00	15 530 000.00	780 823.30	0.00	780 823.30	0.0
Uster, Poststrasse 10	6 787 000.00	6 369 000.00	377 016.00	0.00	377 016.00	0.0
Uster, Poststrasse 14/20	8 942 706.00	11 300 000.00	647 230.95	71 442.40	575 788.55	11.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	82 309 000.00	89 510 000.00	5 789 867.10	2 290 617.90	3 499 249.20	39.6
Vevey, Rue de la Clergère 1	11 253 000.00	11 050 000.00	719 366.00	0.00	719 366.00	0.0
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland, verkauft	0.00	0.00	8 945 609.60	74 498.25	8 871 111.35	0.8
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5, verkauft	0.00	0.00	2 682 169.05	456 591.30	2 225 577.75	17.0
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13, verkauft	0.00	0.00	691 322.25	483 235.60	208 086.65	69.9
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft	0.00	0.00	8 964.35	0.00	8 964.35	0.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	11 100 000.00	16 600 000.00	964 032.90	45 741.00	918 291.90	4.7
Winterthur, Theaterstrasse 17	65 101 000.00	67 640 000.00	3 403 684.90	0.00	3 403 684.90	0.0
Winterthur, Untertor 24	6 623 000.00	8 639 000.00	315 175.20	0.00	315 175.20	0.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	70 897 000.00	77 800 000.00	4 792 780.80	0.00	4 792 780.80	0.0
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20, verkauft	0.00	0.00	344 347.50	132 168.70	212 178.80	38.4
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	10 900 000.00	624 170.00	3 520.00	620 650.00	0.6
Zollikon, Forchstrasse 452–456	14 855 000.00	15 020 000.00	733 956.00	0.00	733 956.00	0.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 481 000.00	32 660 000.00	2 441 054.00	0.00	2 441 054.00	0.0
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 879 000.00	104 860 000.00	5 676 060.50	1 073.35	5 674 987.15	0.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 902 000.00	132 260 000.00	6 977 642.40	3 000.00	6 974 642.40	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Romanshorn , Alleestrasse 27, verkauft								
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	7 252	66.9	17 720	nein	1988	1998, Innensanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2, 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
Solothurn , Lagerhausstrasse 1, verkauft								
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22, verkauft								
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	125	12.4	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2009–2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	3 679	13.4	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St. Gallen , Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen , Vadianstrasse 25	552	38.2	800	nein	1974	2001, Innensanierung	01.04.2000	Alleineigentum
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2 150	5.4	33 106	nein	2008		29.10.2009	Miteigentum
Sursee , Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Thun , Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 14/20	470	14.8	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier , Chemin de l'Étang 72/ Patio Plaza	3 912	28.7	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey , Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Volketswil , Einkaufszentrum Volkiland, verkauft								
Volketswil , Grabenwis-Strasse 1, 3, 5, verkauft								
Wangen b. Olten , Dorfstrasse 11, 13, verkauft								
Wetzikon , Hinwilerstrasse 11, verkauft								
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	528	15.6	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur , Theaterstrasse 17	0	0.0	7 535	ja, kein Handlungsbedarf	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Winterthur , Untertor 24	0	0.0	290	nein	1960	2006, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Worblaufen , Alte Tiefenastrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zofingen , Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20, verkauft								
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	0	0.0	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon , Forchstrasse 452–456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0.0	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	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

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	«Fair value» (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2011	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 062 000.00	159 200 000.00	9 172 621.80	0.00	9 172 621.80	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 850 000.00	50 520 000.00	1 357 933.35	0.00	1 357 933.35	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 359 000.00	42 340 000.00	1 476 967.13	1 200.00	1 475 767.13	0.1
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 215 000.00	31 850 000.00	1 145 642.00	0.00	1 145 642.00	0.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	119 923 000.00	125 870 000.00	7 005 317.30	469 101.55	6 536 215.75	6.7
Zürich, Flurstrasse 55	168 050 000.00	97 380 000.00	10 399 824.00	0.00	10 399 824.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 145 000.00	7 527 000.00	448 044.40	0.00	448 044.40	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 094 000.00	144 150 000.00	5 446 950.20	536 796.80	4 910 153.40	9.9
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	343 848 000.00	439 620 000.00	6 328 102.04	0.00	6 328 102.04	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 801 000.00	11 100 000.00	1 987 235.66	1 015.00	1 986 220.66	0.1
Zürich, Josefstrasse 53, 59	48 028 000.00	72 890 000.00	3 981 384.09	90 145.85	3 891 238.24	2.3
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180	3 263 000.00	2 727 000.00	241 920.00	0.00	241 920.00	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	102 405 000.00	145 350 000.00	3 847 141.03	0.00	3 847 141.03	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	53 241 000.00	40 200 000.00	3 317 289.00	3 316 489.00	800.00	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	20 840 000.00	35 650 000.00	2 289 681.10	16 705.00	2 272 976.10	0.7
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 035 000.00	7 861 000.00	462 497.50	0.00	462 497.50	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	193 950 000.00	699 950 000.00	17 267 874.70	900.00	17 266 974.70	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 522 000.00	16 240 000.00	1 228 814.95	20 234.18	1 208 580.77	1.6
Zürich, Sihlcity	144 036 000.00	192 010 000.00	11 592 459.98	105 829.74	11 486 630.24	0.9
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 189 000.00	35 260 000.00	1 689 688.70	93 637.90	1 596 050.80	5.5
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 262 000.00	22 410 000.00	1 055 012.85	0.00	1 055 012.85	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	29 740 000.00	1 517 574.95	660.00	1 516 914.95	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	23 534 000.00	38 020 000.00	3 270 885.85	0.00	3 270 885.85	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	40 490 000.00	87 250 000.00	3 557 456.60	546 109.20	3 011 347.40	15.4
Zürich, Talacker 21, 23	46 830 000.00	65 410 000.00	2 978 159.40	0.00	2 978 159.40	0.0
Total I	5 721 004 647.84	7 698 282 300.00	411 690 890.25	18 824 918.52	392 865 971.73	4.6
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	13 590 000.00	929 691.00	1 661.40	928 029.60	0.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	17 250 000.00	836 100.00	750.00	835 350.00	0.1
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 832 000.00	53 750 000.00	2 291 980.00	0.00	2 291 980.00	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	3 068 000.00	160 956.05	592.50	160 363.55	0.4
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	5 825 000.00	332 688.60	0.00	332 688.60	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 21	2 555 307.00	1 939 000.00	126 560.00	0.00	126 560.00	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	991 600.00	65 400.00	0.00	65 400.00	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0.0	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	371	2.8	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55	0	0.0	8 270	nein	1979	2002, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	976	11.4	2 475	nein	1901	1990, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0.0	10 416	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	10 362	52.8	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft								
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0.0	477	nein	1989	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	9 869	100.0	3 284	nein	1985		01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11	151	2.4	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0.0	307	nein	1957	1997, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0.0	6 514	nein	1896	2010, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Siewerdstrasse 8	45	1.2	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	460	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/100 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0.0	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum im Baurecht
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum in Konzession
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	670	10.5	1 534	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Total I	96 099	7.0	1 022 631					

Gemischte Liegenschaften

Genève, Quai du Seujet 30	0	0.0	389	nein	1984		01.07.1999	Alleineigentum
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0.0	1 321	nein	1960/1969	1989, Totalsanierung	01.06.2000	Alleineigentum
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	0	0.0	591	nein	1974/1985	1994, Teilsanierung	15.09.2004	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	0.0	220	nein	1900	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	0	0.0	400	nein	1930		29.10.2009	Alleineigentum
Moosseedorf, Moosstrasse 21	7	1.0	948	nein	1999		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Teilbaurecht
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2011

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	«Fair value» (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste 01.01.–31.12.2011	Nettommietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen 01.01.–31.12.2011	Leerstands- und Inkassoverluste %
Gemischte Liegenschaften						
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	21 259 000.00	25 120 000.00	1 357 816.00	4 712.00	1 353 104.00	0.3
St. Gallen, Spisergasse 12	7 158 000.00	9 519 000.00	491 664.00	0.00	491 664.00	0.0
Thönex, Rue de Genève 104–108	58 878 000.00	84 530 000.00	4 660 218.46	0.00	4 660 218.46	0.0
Visp, Kantonsstrasse 8	3 454 868.00	4 060 000.00	266 063.40	0.00	266 063.40	0.0
Zofingen, Pfistergasse 22, verkauft	0.00	0.00	52 430.00	0.00	52 430.00	0.0
Zürich, Höggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	28 021 000.00	28 980 000.00	2 265 894.72	771 784.50	1 494 110.22	34.1
Zürich, Nansenstrasse 5/7	31 876 000.00	40 810 000.00	2 475 494.20	2 857.85	2 472 636.35	0.1
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 539 000.00	164 132.00	225.00	163 907.00	0.1
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	10 280 000.00	541 112.85	0.00	541 112.85	0.0
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	16 150 000.00	24 960 000.00	1 411 304.25	0.00	1 411 304.25	0.0
Total II	245 537 529.00	328 211 600.00	18 429 505.53	782 583.25	17 646 922.28	4.2
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 160 000.00	148 671.10	0.00	148 671.10	0.0
Dietikon, Bodacher	70 001.00	0.00	13 999.80	0.00	13 999.80	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 875 000.00	300.00	0.00	300.00	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	1 508 972.00	1 688 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	6 897 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	5 029 000.00	6 183 000.00	76 840.20	0.00	76 840.20	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio	1 403 328.70	895 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	2 358 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	574 700.00	29 224.20	0.00	29 224.20	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	11 982 921.71	13 680 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	1.00	0.00	52 876.80	0.00	52 876.80	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	1 385 942.40	4 389 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	33 828 824.23	41 699 700.00	321 912.10	0.00	321 912.10	0.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	6 597 000.00	6 646 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	60 970 000.00	61 780 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse/ Maaghof Nord und Ost	28 057 000.00	28 490 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	95 624 000.00	96 916 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Gesamttotal	6 095 995 001.07	8 165 109 600.00	430 442 307.88	19 607 501.77	410 834 806.11	4.6

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2011		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Gemischte Liegenschaften								
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0.0	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104–108	7	0.1	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zofingen, Pfistergasse 22, verkauft								
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	1 817	27.2	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	11	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
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0.0	1 501	nein	1879/1956	1990, Innensanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	1 842	3.6	25 483					
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/Ziegelägerten	0	0.0	3 825	ja			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0.0	7 631	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/ Tiefgarage	0	0.0	2 154	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0.0	1 380	nein			29.10.2009	Alleineigentum
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft								
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	102 045					
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	noch nicht abparzelliert	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012, Verschiebung/ Keller	30.09.2011	Alleineigentum
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wird vor Erstellung saniert	2011–2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse/ Maaghof Nord und Ost	0	0.0	11 199	ja, wird mit Neubau saniert	2012 ff.		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	20 772					
Gesamttotal	97 941	6.9	1 170 931					

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

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Aarau, Bahnhofstrasse 23	4	1 258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2 069	100.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	3	1 416	72.9	0	0	0.0	0	0	0.0	6	189	9.7	5	39	2.0	14	1 644	84.6
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0.0	24	13 150	68.6	0	0	0.0	10	1 859	9.7	23	4 173	21.8	57	19 182	100.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	4	1 217	40.2	2	20	0.7	4	1 337	44.2	2	133	4.4	4	320	10.6	16	3 027	100.0
Baden, Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	65	6.6	0	0	0.0	6	979	100.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1 391	88.9
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	6	800	12.7	7	3 997	63.6	0	0	0.0	14	1 487	23.7	0	0	0.0	27	6 284	100.0
Basel, Barfüsserplatz 3	5	2 048	53.0	4	1 045	27.0	0	0	0.0	3	768	19.9	4	3	0.1	16	3 864	100.0
Basel, Centralbahnplatz 9/10	2	122	8.5	7	544	38.1	4	302	21.1	5	168	11.8	17	139	9.7	35	1 275	89.2
Basel, Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3 117	72.7	0	0	0.0	8	284	6.6	0	0	0.0	22	4 290	100.0
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	3	1 250	43.6	10	1 444	50.3	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2 870	100.0
Basel, Freie Strasse 36	4	1 440	59.7	6	326	13.5	0	0	0.0	4	277	11.5	12	371	15.4	26	2 414	100.0
Basel, Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4 597	61.6	0	0	0.0	5	1 933	25.9	1	43	0.6	18	7 460	100.0
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.1	14	4 999	71.9	0	0	0.0	13	1 673	24.0	0	0	0.0	29	6 957	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	1 117	23.4	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3 158	66.1	13	4 775	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	754	82.9	0	0	0.0	4	124	13.6	2	32	3.5	10	910	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0.0	51	33 878	90.6	0	0	0.0	33	1 585	4.2	3	1 940	5.2	87	37 403	100.0
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	0	0.0	1	0	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	112	33 305	61.5	11	4 279	7.9	20	9 343	17.2	77	6 131	11.3	29	1 116	2.1	249	54 174	100.0
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	2	165	0.7	26	13 306	55.2	14	9 818	40.7	9	772	3.2	5	40	0.2	56	24 101	100.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	24	7 759	85.3	0	0	0.0	10	1 340	14.7	0	0	0.0	34	9 099	100.0
Basel, Rebgrasse 20	6	4 357	47.3	6	1 019	11.1	2	1 262	13.7	26	2 408	26.2	10	161	1.7	50	9 207	100.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2	1	212	14.2	1	55	3.7	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 135	75.8	9	1 402	93.7
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0.0	35	7 117	76.6	2	457	4.9	21	1 518	16.3	4	194	2.1	62	9 286	100.0
Bern, Bahnhofplatz 9	6	1 090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1 616	100.0
Bern, Genfergasse 11, 14	1	654	4.1	7	13 428	85.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1 616	10.2	11	15 801	100.0
Bern, Laupenstrasse 6	3	855	41.5	11	1 028	49.9	0	0	0.0	1	6	0.3	4	99	4.8	19	1 988	96.5
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	2	118	0.3	2	8 294	17.9	1	30 699	66.3	1	7 175	15.5	0	0	0.0	6	46 286	100.0
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	14	6 168	75.7	0	0	0.0	2	1 873	23.0	2	107	1.3	18	8 148	100.0
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0.0	9	16 003	66.7	1	1 050	4.4	4	6 955	29.0	0	0	0.0	14	24 008	100.0
Biel, Solothurnstrasse 122	7	2 482	75.0	3	90	2.7	0	0	0.0	9	505	15.3	3	49	1.5	22	3 126	94.5
Brugg, Hauptstrasse 2	8	2 956	65.9	4	255	5.7	2	147	3.3	11	986	22.0	14	139	3.1	39	4 483	100.0
Buchs, St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1 072	60.1	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1 649	92.4
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	2	953	46.2	4	896	43.5	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2 061	100.0
Burgdorf, Industrie Buchmatt	2	351	2.9	16	638	5.3	0	0	0.0	3	10 688	89.4	7	279	2.3	28	11 956	100.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	20	8 296	23.7	92	20 038	57.3	2	283	0.8	47	5 183	14.8	16	1 198	3.4	177	34 998	100.0
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1 067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1 771	71.6	7	113	4.6	0	0	0.0	3	490	19.8	3	98	4.0	22	2 472	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Aarau, Bahnhofstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 069
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	0	1	2	1	0	4	299	15.4	18	1 943
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	19 182
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 027
Baden, Bahnhofstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	979
Baden, Weite Gasse 34, 36	0	0	2	0	0	2	174	11.1	13	1 565
Basel, Aeschenvorstadt 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	6 284
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.8	36	1 429
Basel, Elisabethenstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	4 290
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 870
Basel, Freie Strasse 36	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 414
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	6 957
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	4 775
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	910
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	87	37 403
Basel, Hochbergerstrasse 62/ Tankstelle	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shopping	0	0	0	0	0	0	0	0.0	249	54 174
Basel, Messeplatz 12/Meseturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	56	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	9 099
Basel, Rebgrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	9 207
Bellach, Gurzelenstrasse 2	0	0	0	1	0	1	95	6.3	10	1 497
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	62	9 286
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 11, 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	73	3.5	20	2 061
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	46 286
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	8 148
Bern, Weltpoststrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	24 008
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 308
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	39	4 483
Buchs, St. Gallerstrasse 5	0	0	1	0	0	1	135	7.6	10	1 784
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 061
Burgdorf, Industrie Buchmatt	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 956
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	177	34 998
Cham, Dorfplatz 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	1 067
Conthey, Route Cantonale 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	2 472

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 342	86.3	0	0	0.0	1	149	3.0	3	302	6.0	7	236	4.7	20	5 029	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 270	72.1	10	552	7.6	1	51	0.7	12	1 162	15.9	4	143	2.0	33	7 178	98.2
Dietikon, Bahnhofplatz 11	1	347	19.2	7	1 001	55.2	0	0	0.0	2	464	25.6	0	0	0.0	10	1 812	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1 232	65.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1 894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1 335	41.0	7	199	6.1	0	0	0.0	9	1 517	46.5	5	208	6.4	23	3 259	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1 671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1 216	92.6	4	72	5.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	25	1.9	12	1 313	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2 358	54.8	6	800	18.6	0	0	0.0	5	779	18.1	7	111	2.6	23	4 048	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3 296	66.3	1	392	7.9	1	157	3.2	9	809	16.3	8	315	6.3	30	4 969	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	8	2 495	58.1	3	587	13.7	0	0	0.0	10	916	21.3	7	299	7.0	28	4 297	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	2	2 630	23.5	0	0	0.0	7	11 186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	485	17.6	13	303	11.0	13	1 678	60.8	5	178	6.4	7	118	4.3	40	2 762	100.0
Genève, Place du Molard 2–4	12	2 536	35.4	21	4 034	56.4	1	154	2.2	5	264	3.7	7	170	2.4	46	7 158	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8 715	85.9	0	0	0.0	13	1 343	13.2	7	0	0.0	44	10 058	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1 107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1 677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	7	971	51.4	6	529	28.0	2	177	9.4	4	150	7.9	6	62	3.3	25	1 889	100.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	12	14 789	44.3	43	11 131	33.4	2	2 394	7.2	22	3 015	9.0	23	2 036	6.1	102	33 365	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	13.1	5	931	56.5	0	0	0.0	2	502	30.4	0	0	0.0	8	1 649	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3 632	78.1	5	96	2.1	0	0	0.0	3	498	10.7	10	423	9.1	25	4 649	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	2	426	3.3	17	4 826	37.5	8	5 471	42.5	20	1 886	14.7	10	263	2.0	57	12 872	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	57	18 678	56.0	2	311	0.9	11	4 327	13.0	42	5 921	17.8	57	4 107	12.3	169	33 344	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agy 3	2	388	39.2	5	42	4.2	0	0	0.0	2	436	44.0	5	124	12.5	14	990	100.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1 289	83.9	5	41	2.7	0	0	0.0	3	106	6.9	4	101	6.6	15	1 537	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	0	0.0	3	66	8.8	1	209	27.8	2	91	12.1	11	320	42.6	17	686	91.2
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1 820	75.6	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2 408	100.0
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft																		
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse, verkauft																		
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2 370	94.8	5	41	1.6	0	0	0.0	2	74	3.0	2	14	0.6	16	2 499	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1 035	67.6	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1 532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	2	408	37.7	5	464	42.9	0	0	0.0	1	115	10.6	1	0	0.0	9	987	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	851	8.4	30	5 696	56.5	0	0	0.0	26	2 483	24.6	13	1 058	10.5	71	10 088	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10 516	50.7	46	4 821	23.2	1	1 910	9.2	16	2 089	10.1	20	1 426	6.9	92	20 762	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	5	4 103	61.5	8	934	14.0	2	110	1.6	7	680	10.2	14	354	5.3	36	6 181	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	47	100.0	5	0	0.0	10	47	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.7	1	16	6.3	3	255	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciberie 2	8	2 341	72.7	1	89	2.8	2	147	4.6	5	476	14.8	10	168	5.2	26	3 221	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6 866	69.6	16	1 195	12.1	0	0	0.0	8	946	9.6	11	863	8.7	44	9 870	100.0
Luzern, Schwanenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1 400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1 285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	2	262	2.3	46	8 844	78.4	1	532	4.7	16	699	6.2	22	950	8.4	87	11 287	100.0
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1	732	65.9	4	73	6.6	0	0	0.0	1	175	15.8	4	130	11.7	10	1 110	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Zusammenzug			Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP	
						Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	5 029
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	34	7 307
Dietikon, Bahnhofplatz 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 812
Dietikon, Kirchstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 894
Dietikon, Zentralstrasse 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 259
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 671
Eyholz, Kantonsstrasse 79	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	1 313
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	2	0	1	1	0	4	258	6.0	27	4 306
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4 969
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4 297
Genève, Centre Rhône-Fusterie	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	11 186
Genève, Place Cornavin 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	40	2 762
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	46	7 158
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	45	10 141
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 677
Genève, Rue de Rive 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	1 889
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	102	33 365
Glatbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 649
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4 649
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	12 872
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	169	33 344
Granges-Paccot, Route d'Agly 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	990
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 537
Holderbank, Hauptstrasse 43	0	1	0	0	0	1	66	8.8	18	752
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 408
Interlaken, Rosenstrasse 9, verkauft										
Klus-Balsthal, Wengimattstrasse 1/ Solothurnerstrasse, verkauft										
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 499
Lachen, Seidenstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 532
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0	0	1	0	1	95	8.8	10	1 082
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10 088
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	92	20 762
Locarno, Largo Zorzi 4/Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	487	7.3	42	6 668
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	47
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	255
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3 221
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9 870
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0	0	1	0	1	112	7.4	11	1 512
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1 285
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	87	11 287
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 110

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Moosseedorf , Moosstrasse 23	4	1 345	88.4	0	0	0.0	0	0	0.0	2	177	11.6	0	0	0.0	6	1 522	100.0
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2 188	70.2	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
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	4	209	18.3	9	646	56.6	0	0	0.0	9	158	13.8	7	33	2.9	29	1 046	91.7
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	7	5 383	56.7	21	1 363	14.4	0	0	0.0	9	1 914	20.2	16	836	8.8	53	9 496	100.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	10	4 280	33.2	9	1 690	13.1	0	0	0.0	21	5 888	45.7	10	962	7.5	50	12 820	99.5
Oberbüren , Buchental 2	2	2 225	34.3	5	114	1.8	0	0	0.0	7	4 042	62.4	5	98	1.5	19	6 479	100.0
Oberbüren , Buchental 3	1	470	20.1	5	759	32.5	0	0	0.0	6	750	32.1	3	121	5.2	15	2 100	90.0
Oberbüren , Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 461	100.0	1	0	0.0	10	2 461	100.0
Oberbüren , Buchental 4	16	3 669	38.5	2	1 935	20.3	0	0	0.0	5	3 932	41.2	1	0	0.0	24	9 536	100.0
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0.0	3	840	3.0	0	0	0.0	15	23 778	86.0	4	3 031	11.0	22	27 649	100.0
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	3	1 044	63.5	5	68	4.1	0	0	0.0	5	475	28.9	6	58	3.5	19	1 645	100.0
Oftringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.6	4	650	3.2	2	283	1.4	20	2 641	13.2	42	720	3.6	111	20 059	100.0
Oten , Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
Oten , Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Oten , Froburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	4	217	18.8	0	0	0.0	9	1 153	100.0
Oten , Froburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Oten , Solothurnerstrasse 201	1	991	62.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	501	31.5	2	98	6.2	5	1 590	100.0
Oten , Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	3	2 778	23.9	16	7 650	65.7	0	0	0.0	4	886	7.6	5	333	2.9	28	11 647	100.0
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 334	19.5	0	0	0.0	66	63 160	75.3	33	4 152	5.0	154	83 646	99.7
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	3 990	34.6	1	48	0.4	13	6 617	57.4	14	881	7.6	53	11 536	100.0
Payerne , Route de Bussy 2	1	5 054	84.1	4	259	4.3	0	0	0.0	1	429	7.1	5	269	4.5	11	6 011	100.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.5	1	1 237	5.6	10	4 818	21.7	19	728	3.3	50	22 212	100.0
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1 887	15.0	0	0	0.0	6	2 992	23.8	4	7 691	61.2	12	12 570	100.0
Rapperswil-Jona , Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel , Chemin du Marais 8	11	5 991	88.4	1	13	0.2	0	0	0.0	7	704	10.4	4	70	1.0	23	6 778	100.0
Romanshorn , Alleestrasse 27, verkauft																		
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	0	0	0.0	8	10 182	94.0	0	0	0.0	2	650	6.0	0	0	0.0	10	10 832	100.0
Schattdorf , Umfahrungsstrasse 2, verkauft																		
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	12	870	32.6	1	12	0.4	26	2 672	100.0
Solothurn , Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Solothurn , Lagerhausstrasse 1, verkauft																		
Spreitenbach , Fegistrasse 14–22, verkauft																		
Spreitenbach , Industriestrasse/Tivoli	1	881	87.6	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.4	0	0	0.0	2	1 006	100.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	35	6.8	1	156	30.5	1	20	3.9	5	301	58.8	8	512	100.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	17	7 695	28.1	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	31	27 187	99.3
St. Gallen , Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
St. Gallen , Vadianstrasse 25	1	467	32.3	2	515	35.6	0	0	0.0	6	439	30.4	2	25	1.7	11	1 446	100.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	51	22 924	57.4	9	3 745	9.4	7	1 597	4.0	49	7 746	19.4	26	3 918	9.8	142	39 930	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Moosseedorf, Moosstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 522
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	29	3 117
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.3	30	1 141
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	9 496
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	51	12 880
Oberbüren, Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 479
Oberbüren, Buchental 3	0	0	0	2	0	2	233	10.0	17	2 333
Oberbüren, Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 461
Oberbüren, Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 536
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	27 649
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 645
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	111	20 059
Olten, Bahnhofquai 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	5 134
Olten, Bahnhofquai 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	7 366
Olten, Froburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten, Froburgstrasse 15	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 882
Olten, Solothurnerstrasse 201	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	1 590
Olten, Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	11 647
Otelfingen, Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	212	0.3	156	83 858
Otelfingen, Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 536
Payerne, Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 011
Petit-Lancy, Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	22 212
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12 570
Rapperswil-Jona, Rathausstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 143
Romanel, Chemin du Marais 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	6 778
Romanshorn, Alleestrasse 27, verkauft										
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	10 832
Schattdorf, Umfahrungsstrasse 2, verkauft										
Schwyz, Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Solothurn, Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Solothurn, Lagerhausstrasse 1, verkauft										
Spreitenbach, Fegistrasse 14-22, verkauft										
Spreitenbach, Industriestrasse/Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	1 006
Spreitenbach, Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	512
Spreitenbach, Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	33	27 371
St. Gallen, Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen, Vadianstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 446
St. Gallen, Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	142	39 930

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																		
Sursee, Moosgasse 20	7	1 859	77.3	0	0	0.0	1	164	6.8	5	381	15.8	0	0	0.0	13	2 404	100.0
Thalwil, Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	4	196	19.9	0	0	0.0	14	986	100.0
Thun, Bälliz 67	4	1 027	32.4	16	1 625	51.2	1	65	2.0	5	338	10.7	1	0	0.0	27	3 055	96.3
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0	8	1 431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2 022	63.6	4	372	11.7	1	120	3.8	18	612	19.3	5	51	1.6	32	3 177	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11 220	82.2	0	0	0.0	21	2 323	17.0	1	100	0.7	41	13 643	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2 235	72.5	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0	15	3 084	100.0
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland, verkauft																		
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5, verkauft																		
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13, verkauft																		
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft																		
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2 308	68.0	6	245	7.2	0	0	0.0	10	735	21.6	4	107	3.2	26	3 395	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10 419	73.7	3	198	1.4	6	873	6.2	11	2 656	18.8	51	14 146	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0	6	1 364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenaustrasse 6	0	0	0.0	4	15 870	87.4	0	0	0.0	1	2 189	12.1	2	106	0.6	7	18 165	100.0
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20, verkauft																		
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0	17	2 126	100.0
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0	0.0	8	1 540	68.4	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0	11	2 251	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10 079	77.0	4	216	1.7	0	0	0.0	15	1 605	12.3	10	877	6.7	39	12 777	97.6
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14 294	90.3	0	0	0.0	19	1 537	9.7	0	0	0.0	44	15 831	100.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18 165	91.0	0	0	0.0	5	1 786	9.0	0	0	0.0	25	19 951	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21 574	92.1	0	0	0.0	4	1 775	7.6	1	71	0.3	18	23 420	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0	13	2 003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	11.0	12	860	77.8	0	0	0.0	6	122	11.0	7	2	0.2	26	1 105	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	6	384	32.1	4	36	3.0	17	1 196	100.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11 412	86.2	0	0	0.0	28	895	6.8	11	547	4.1	57	13 246	100.0
Zürich, Flurstrasse 55	0	0	0.0	10	21 621	67.3	0	0	0.0	7	8 368	26.1	1	2 127	6.6	18	32 116	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2 573	78.0	8	3 300	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1 317	15.3	9	6 446	75.1	0	0	0.0	21	824	9.6	2	0	0.0	33	8 587	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	1	321	0.7	51	41 984	87.8	9	2 398	5.0	16	3 077	6.4	2	27	0.1	79	47 807	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	35	5 670	28.9	0	0	0.0	28	2 748	14.0	18	11 221	57.1	81	19 639	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9 115	75.1	1	165	1.4	24	2 012	16.6	0	0	0.0	49	12 140	100.0
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft																		
Zürich, Limmattalstrasse 180	1	223	24.8	2	391	43.5	0	0	0.0	4	285	31.7	0	0	0.0	7	899	100.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	1	107	0.5	7	18 500	90.3	1	434	2.1	8	1 437	7.0	0	0	0.0	17	20 478	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0.0	4	5 654	57.3	1	1 053	10.7	5	3 162	32.0	0	0	0.0	10	9 869	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11	11	3 296	53.5	4	1 407	22.8	2	153	2.5	16	1 054	17.1	22	254	4.1	55	6 164	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1 197	69.4	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0	9	1 726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	41	20 300	62.5	7	1 316	4.1	11	4 459	13.7	54	4 026	12.4	16	2 392	7.4	129	32 494	100.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Sursee, Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2404
Thalwil, Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	986
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	28	3173
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	3177
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13643
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3084
Volketswil, Einkaufszentrum Volkiland, verkauft										
Volketswil, Grabenwis-Strasse 1, 3, 5, verkauft										
Wangen b. Olten, Dorfstrasse 11, 13, verkauft										
Wetzikon, Hinwilerstrasse 11, verkauft										
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	3395
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14146
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1364
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18165
Zofingen, Pfistergasse 2, 12, 14, 16, 20, verkauft										
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, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	41	13089
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	15831
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	19951
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	23420
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2003
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1105
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1196
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	13246
Zürich, Flurstrasse 55	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	32116
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3300
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	33	8587
Zürich, Hardstrasse 201/Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	47807
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	81	19639
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12140
Zürich, Kreuzstrasse 54, verkauft										
Zürich, Limmattalstrasse 180	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	899
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	20478
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	9869
Zürich, Ohmstrasse 11	0	0	0	0	0	0	0	0.0	55	6164
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	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	129	32494

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 684
Zürich, Sihlcity	16	0	0	0	0	16	420	1.8	283	23 634
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	60	3 014
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 913
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 067
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	83
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	66	6 370
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 901
Total I	19	5	15	12	4	55	4 140	0.3	5 152	1 370 297
Gemischte Liegenschaften										
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	36.7	9	1 628
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	482	82.3	10	586
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 157	83.1	36	1 393
Moosseedorf, Moosstrasse 21	0	0	0	6	1	7	626	93.7	14	668
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	241	14.7	14	1 642
St. Gallen, Bohl 1/Goliathgasse 6	3	1	1	2	0	7	525	12.8	14	4 111
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0	0	0	1	1	185	17.3	6	1 070
Thônex, Rue de Genève 104-108	8	8	16	8	0	40	2 676	23.0	131	11 614
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	726	32.5	26	2 237
Zofingen, Pfistergasse 22, verkauft										
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.2	65	6 670
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 587	27.1	70	5 857
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	446	80.1	18	557
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Zürich, Stauffacherstrasse 94, 96/ Molkenstrasse 15, 17	0	0	2	6	3	11	1 286	26.8	31	4 793
Total II	50	55	51	50	21	227	16 291	32.1	524	50 767
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	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
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelärgerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	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	1	408
Losone, Via Locarno/Via Truscio	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Mägenwil, Birrfeldstrasse/ Parzelle Nord, verkauft										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 1, GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Bauland																		
Oberbüren , Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates , Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach , Joosäcker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Wangen b. Olten , Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	408	100.0	0	0	0.0	1	408	100.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																		
Zürich , Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich , Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich , Hardstrasse/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Gesamttotal	910	340 505	23.9	1662	592 651	41.7	176	93 293	6.6	1553	292 280	20.6	1094	82 311	5.8	5 395	1 401 041	98.6

OBJEKTSTRUKTUR TEIL 2, WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Bauland										
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	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
Spreitenbach, Joosacker 7	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
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	408
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse/ Maaghof Nord und Ost	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
Gesamttotal	69	60	66	62	25	282	20 431	1.4	5 677	1 421 472


picking the real value



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