

swiss prime insight

JAHRESBERICHT PER 31. DEZEMBER 2013



SWISS PRIME SITE

SWISS PRIME INSIGHT PER 31. DEZEMBER 2013

Wichtiges in Kürze	2
Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten	9
Corporate Governance	13
Vergütungsbericht	33
Nachhaltigkeitsbericht	41
Bericht des Bewertungsexperten	51
Finanzkommentar	61
Konzernrechnung	69
Bericht der Revisionsstelle	71
Konzernerfolgsrechnung	72
Konzerngesamtergebnisrechnung	73
Konzernbilanz	74
Konzerngeldflussrechnung	75
Konzerneigenkapitalnachweis	76
Anhang der Konzernrechnung	78
Jahresrechnung von Swiss Prime Site AG	155
Bericht der Revisionsstelle	157
Erfolgsrechnung	158
Bilanz	159
Anhang der Jahresrechnung	160
Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinns	165
EPRA Kennzahlen	167
Objektangaben	171
Zahlen aus Bilanz und Erfolgsrechnung	172/174/176/178/180/182/184
Allgemeine Objektangaben	173/175/177/179/181/183/185
Objektstruktur Gewerbe	186/188/190/192/194/196
Objektstruktur Wohnungen	187/189/191/193/195/197

AUSGEWÄHLTE KONZERNZAHLEN

	Angaben in	31.12.2013	Restated* 31.12.2012	Veränderung in %
Immobilienbestand zum Fair Value**	CHF Mio.	9 339.5	8 600.3	8.6
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	CHF Mio.	420.1	408.8	2.8
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen***	CHF Mio.	98.6	14.1	599.3
Ertrag aus Retail und Gastro	CHF Mio.	156.2	159.0	(1.8)
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter****	CHF Mio.	85.7	–	–
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	CHF Mio.	186.7	187.3	(0.3)
Betriebsgewinn vor Zinsen, Steuern, Abschreibungen und Amortisationen (EBITDA)	CHF Mio.	557.3	529.7	5.2
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	530.6	512.6	3.5
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	343.9	311.3	10.5
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	378.2	323.5	16.9
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	4 107.3	3 913.9	4.9
Eigenkapitalquote	%	39.1	42.4	(7.8)
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.9	5 323.1	20.3
Fremdkapitalquote	%	60.9	57.6	5.7
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 512.2	9 237.0	13.8
ROE (gewichtet)	%	9.1	8.9	2.2
ROIC (gewichtet)	%	4.6	4.8	(4.2)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	(191.2)	94.8	(301.7)
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(350.9)	(138.7)	153.0
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	544.0	119.1	356.8
Angaben ohne Neubewertungseffekte*****				
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	CHF Mio.	343.9	325.4	5.7
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.8	198.2	12.4
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	3.69	3.61	2.2
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.9	3.4

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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

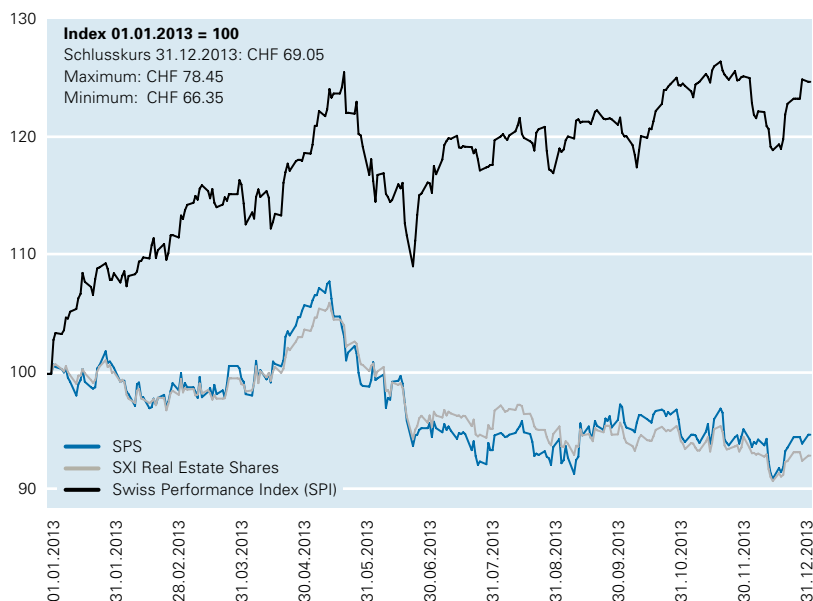
*** Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

**** Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

***** Neubewertungen und latente Steuern

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

01.01.2013–31.12.2013



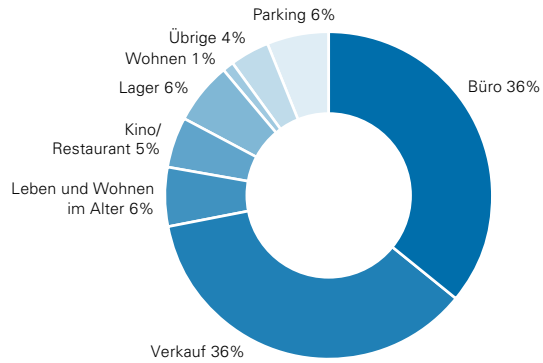
ANGABEN ZUR AKTIE

Aktienkurs (01.01.–31.12.2013)	31.12.2013	CHF 69.05
	Höchst	CHF 78.45
	Tiefst	CHF 66.35
Börsenkapitalisierung	31.12.2013	CHF Mio. 4 177.7
NAV vor latenten Steuern	31.12.2013	CHF 82.65
	Restated* 31.12.2012	CHF 78.62
	Veränderung	5.1%
NAV nach latenten Steuern	31.12.2013	CHF 67.91
	Restated* 31.12.2012	CHF 65.22
	Veränderung	4.1%
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	31.12.2013	CHF 5.70
	Restated* 31.12.2012	CHF 5.67
	Veränderung	0.5%
Aktienstatistik	Total Namenaktien	60 503 081
	Valorennummer	803 838
	ISIN-Nr.	CH 000 803 838 9
	SIX-Symbol	SPSN
	Erster Handelstag	05.04.2000

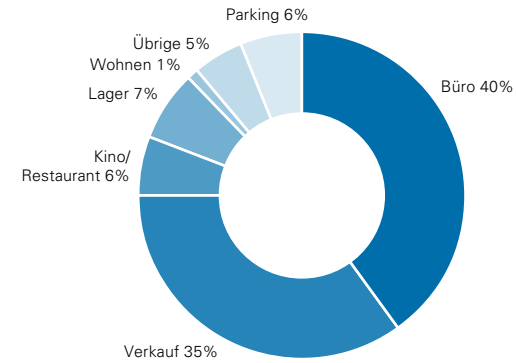
* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

PORTFOLIO NACH NUTZUNGSARTEN

Basis: Nettomietertag per 31.12.2013
Segment Immobilien

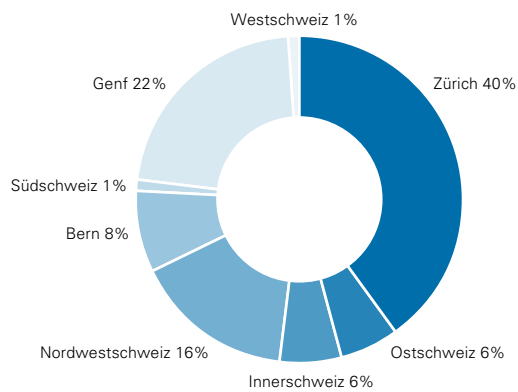


Basis: Nettomietertag per 31.12.2012
Segment Immobilien

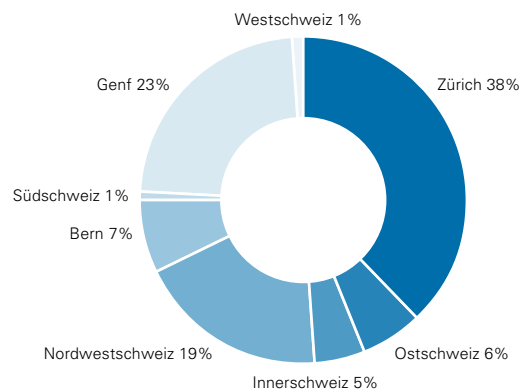


PORTFOLIO NACH REGIONEN

Basis: Fair Value per 31.12.2013



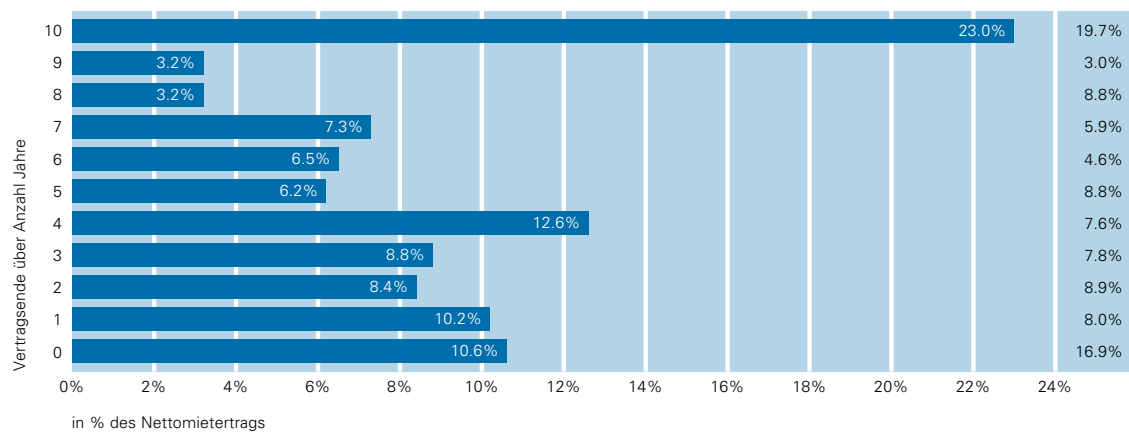
Basis: Fair Value per 31.12.2012



PORTFOLIO NACH FÄLLIGKEIT DER MIETVERHÄLTNISSE

Basis: Nettomietertag per 31.12.2013, Segment Immobilien

31.12.2012



KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

Angaben in		31.12.2013	Restated* 31.12.2012	Restated* 31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Kennzahlen Konzern						
Immobilienbestand zum Fair Value**	CHF Mio.	9 339.5	8 600.3	8 165.1	8 020.3	8 081.6
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	420.1	408.8	410.8	417.3	251.7
Leerstandsquote	%	6.4	5.0	4.6	4.2	4.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen***	CHF Mio.	98.6	14.1	–	–	–
Ertrag Retail und Gastro	CHF Mio.	156.2	159.0	155.1	157.0	32.8
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter****		85.7	–	–	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	530.6	512.6	592.1	411.1	219.4
Kennzahlen Segment Immobilien						
Ertrag aus Vermietung an Dritte	CHF Mio.	376.7	391.0	393.6	399.4	246.9
Ertrag aus Vermietung an Konzerngesellschaften	CHF Mio.	47.5	36.4	36.4	34.9	5.8
Nettoobjektrendite	%	4.2	4.5	4.8	4.9	4.9
Leerstandsquote	%	6.1	4.8	4.4	4.1	4.0
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen***	CHF Mio.	98.7	14.1	–	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	552.7	524.0	595.8	409.9	217.9
Kennzahlen Segment Retail und Gastro						
Ertrag Retail und Gastro	CHF Mio.	156.4	159.1	155.1	157.0	32.8
Ertrag aus Vermietung	CHF Mio.	18.0	17.8	17.3	17.9	4.9
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	(6.5)	(1.1)	9.3	8.8	5.2
Kennzahlen Segment Leben und Wohnen im Alter****						
Dienstleistungsertrag aus Leben und Wohnen im Alter	CHF Mio.	85.7	–	–	–	–
Ertrag aus Vermietung von Betriebsliegenschaften	CHF Mio.	11.4	–	–	–	–
Ertrag aus Vermietung von zugemieteten Liegenschaften	CHF Mio.	14.1	–	–	–	–
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	5.0	–	–	–	–
Finanzielle Kennzahlen						
EBITDA	CHF Mio.	557.3	529.7	606.2	438.2	223.4
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	530.6	512.6	592.1	411.1	219.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	343.9	311.3	355.1	235.0	187.4
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	378.2	323.5	365.1	240.9	190.5
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	4 107.3	3 913.9	3 434.9	3 267.2	3 221.4
Eigenkapitalquote	%	39.1	42.4	39.9	39.3	37.7
Fremdkapital	CHF Mio.	6 404.9	5 323.1	5 174.3	5 050.2	5 273.5
Fremdkapitalquote	%	60.9	57.6	60.1	60.7	61.8
Minderheitsanteile	CHF Mio.	–	–	–	–	33.8
Gesamtkapital	CHF Mio.	10 512.2	9 237.0	8 609.2	8 317.4	8 528.7

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev. (2011 nur Eigen- und Fremdkapital)

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

*** Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

**** Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2013	Restated* 31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF Mio.	5 066.7	4 144.7	4 188.7	4 192.1	4 440.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	48.2	44.9	48.7	50.4	52.1
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)	%	54.1	48.0	51.0	52.1	54.6
Gewichteter durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz	%	2.2	2.6	2.8	2.8	2.8
Gewichtete durchschnittliche Restlaufzeit des zinspflichtigen Fremdkapitals	Jahre	4.0	4.5	4.5	3.9	3.4
ROE (gewichtet)	%	9.1	8.9	10.6	7.2	10.0
ROIC (gewichtet)	%	4.6	4.8	5.8	4.3	4.3
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit	CHF Mio.	(191.2)	94.8	200.5	130.9	109.7
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF Mio.	(350.9)	(138.7)	113.2	109.7	(180.0)
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF Mio.	544.0	119.1	(196.9)	(321.2)	159.0
Finanzielle Kennzahlen ohne Neubewertungseffekte**						
Betriebsgewinn (EBIT)	CHF Mio.	343.9	325.4	413.9	324.7	165.4
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	CHF Mio.	222.8	198.2	250.8	171.7	117.1
ROE (gewichtet)	%	6.1	5.9	7.7	5.4	6.5
ROIC (gewichtet)	%	3.4	3.5	4.5	3.6	3.2
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienkurs am Periodenende	CHF	69.05	76.35	70.55	69.75	58.00
Aktienkurs Höchst	CHF	78.45	82.95	74.60	72.25	59.90
Aktienkurs Tiefst	CHF	66.35	69.30	65.85	58.00	41.80
Gewinn pro Aktie (gewichtet)	CHF	5.70	5.67	6.53	4.34	6.09
NAV vor latenten Steuern	CHF	82.65	78.62	76.72	72.11	71.22
NAV nach latenten Steuern	CHF	67.91	65.22	63.34	60.14	59.52
Ausschüttung/Nennwertreduktion aus Vorjahr	CHF	–	–	–	–	3.50
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen aus Vorjahr	CHF	3.60***	3.60	3.60	3.50	–
Ausschüttungsrendite (Barrendite auf Schlusskurs Berichtsperiode)	%	5.2***	4.7	5.1	5.0	6.0

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

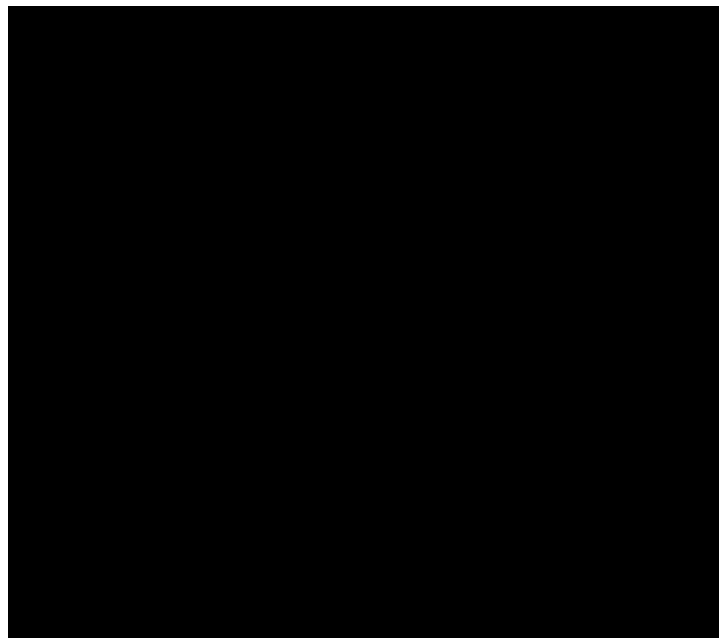
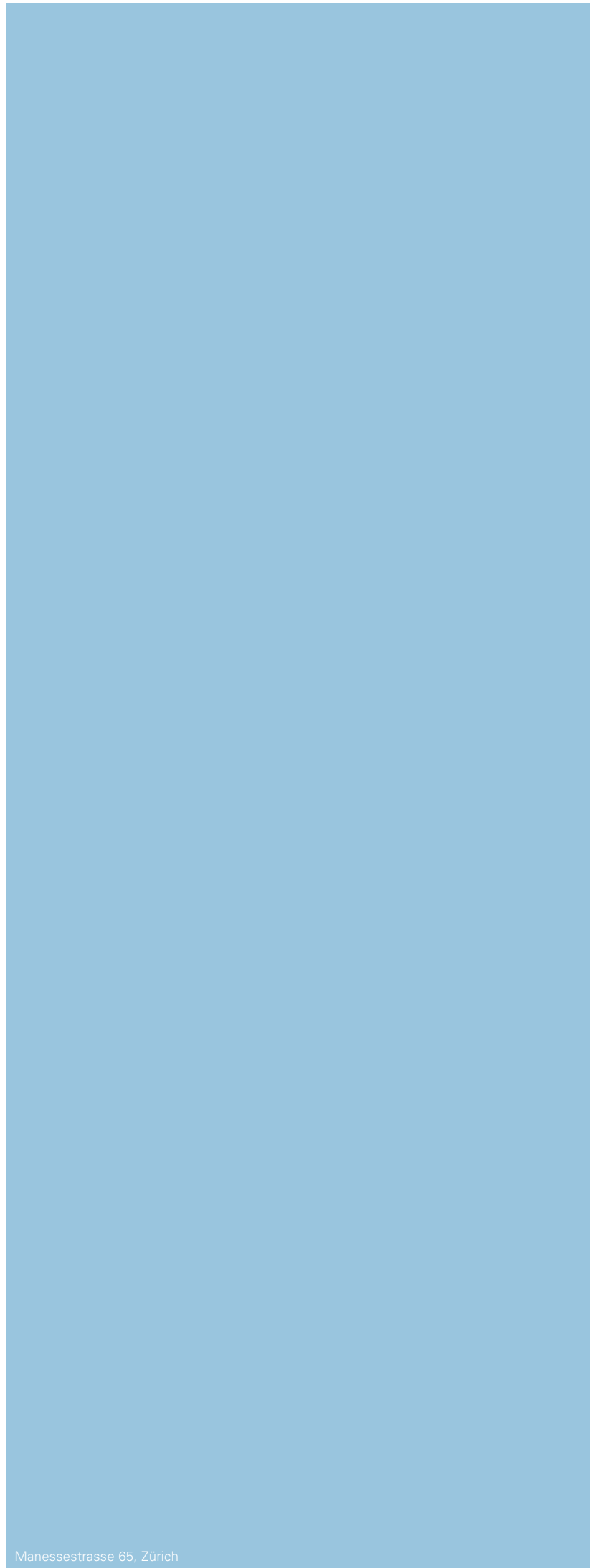
** Neubewertungen und latente Steuern

*** gemäss Antrag an die Generalversammlung

KENNZAHLEN MEHRJAHRESÜBERSICHT

	Angaben in	31.12.2013	Restated* 31.12.2012	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Kennzahlen pro Aktie						
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 12 Monate	%	(5.1)	14.9	6.1	27.1	22.0
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 3 Jahre	%	5.0	15.7	18.0	13.1	(2.4)
Aktienperformance (TR) p.a. der letzten 5 Jahre	%	12.4	12.0	4.6	8.5	6.0
Prämie/(Discount)	%	1.7	17.1	11.4	16.0	(2.6)
Börsenkapitalisierung						
	CHF Mio.	4 177.7	4 581.9	3 835.7	3 792.2	3 153.4
Personalbestand						
Anzahl Mitarbeitende	Personen	3 115	1 462	771	602	876
Entsprechende Vollzeitstellen	Stellen	2 465	1 239	547	468	675
Aktienstatistik						
Ausgegebene Aktien	Anzahl	60 503 081	60 011 611	54 368 714	54 368 714	54 368 714
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien	Anzahl	(5 847)	(4 369)	(36 117)	(173 262)	(1 465 828)
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Anzahl	60 368 821	54 873 552	54 332 597	54 195 452	30 751 332
Bestand eigener Aktien	Anzahl	(18 916)	(4 828)	(4 244)	(44 037)	(245 982)
Ausstehende Aktien	Anzahl	60 484 165	60 006 783	54 364 470	54 324 677	54 122 732

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.





Vorwort des Verwaltungsratspräsidenten

VORWORT DES VERWALTUNGSRATSPRÄSIDENTEN

Geschätzte Aktionärinnen und Aktionäre
Sehr geehrte Damen und Herren

Swiss Prime Site zeigte im Geschäftsjahr 2013 erneut eine erfreuliche und dynamische Entwicklung. Mit der Akquisition von Tertianum, der Schweizer Marktführerin im Bereich Leben und Wohnen im Alter, hat sie ihre Ertragsbasis verbreitert und die Erschliessung eines Marktes mit grossem Wachstumspotenzial eingeleitet.

Das operative Ergebnis (EBIT) von Swiss Prime Site stieg um 3.5% auf CHF 530.6 Mio. und der Gewinn nahm um 10.5% auf CHF 343.9 Mio. zu. Das Gesamtergebnis konnte auf CHF 378.2 Mio. erhöht werden. Die Neubewertung der Immobilien war mit CHF 186.7 Mio. nahezu gleich hoch wie im Vorjahr. Ohne Neubewertungseffekte erhöhten sich das EBIT um 5.7% auf CHF 343.9 Mio. und der Gewinn um 12.4% auf CHF 222.8 Mio.

Am Jahresende befand sich die Swiss Prime Site in einer ungelösten Meinungsverschiedenheit mit der Eidgenössischen Steuerverwaltung. Informationen zum Sachverhalt finden sich im Finanzkommentar sowie im Anhang zur Konzernrechnung.

Das Immobilienportfolio umfasste Ende 2013 193 Liegenschaften mit einem Fair Value von CHF 9.3 Mrd., was einer Zunahme um CHF 739 Mio. entsprach. Die Leerstandsquote nahm von 5.0% auf 6.4% zu und bewegte sich damit unter dem schweizerischen Durchschnitt. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden im Berichtsjahr zehn Liegenschaften mit einem Fair Value per 31.12.2012 von total CHF 167 Mio. verkauft. Mit der Akquisition von Tertianum im Sommer vergrösserte sich das Portfolio um 14 Bestandesliegenschaften und um ein Entwicklungsprojekt im Gesamtwert von CHF 441 Mio. per Jahresende.

Die laufenden Projekte entwickelten sich planmässig. Zwei grosse und vollvermietete Bauvorhaben werden 2014 fertiggestellt: SkyKey in Zürich Oerlikon und der Hauptsitz der Schweizerischen Post (Majowa) in Bern. Die Überbauung Maaghof Nord und Ost mit Miet- und Eigentumswohnungen in Zürich wird im Frühling 2015 abgeschlossen sein.

Die Ende 2012 übernommene Wincasa AG generierte im Berichtsjahr CHF 98.6 Mio. Erträge aus Immobiliendienstleistungen und verstärkte die Ertragsbasis im erwarteten Umfang.

Das neue Segment Leben und Wohnen im Alter, das die operativen Leistungen der Tertianum Gruppe umfasst, erwirtschaftete seit der Übernahme am 12.07.2013 Erträge aus Leben und Wohnen im Alter von CHF 85.7 Mio. sowie Erträge aus Vermietung von CHF 25.4 Mio. Unter der Marke Vitadomo wird Swiss Prime Site in Opfikon ab Mai 2015 neue Wohnanlagen anbieten, welche über eine integrierte Pflegestation verfügen und sich an ältere Menschen mit mittleren Einkommens- und Vermögensverhältnissen richten. Weitere Vitadomo Projekte sind in Planung.

Im Segment Retail und Gastro erreichte der Umsatz aus Detailhandel, Restaurant und Hotellerie mit CHF 156.4 Mio. beinahe das Vorjahresniveau. Der operative Betrieb des Hotels Ramada Encore in Genf wurde Ende 2013 verkauft.

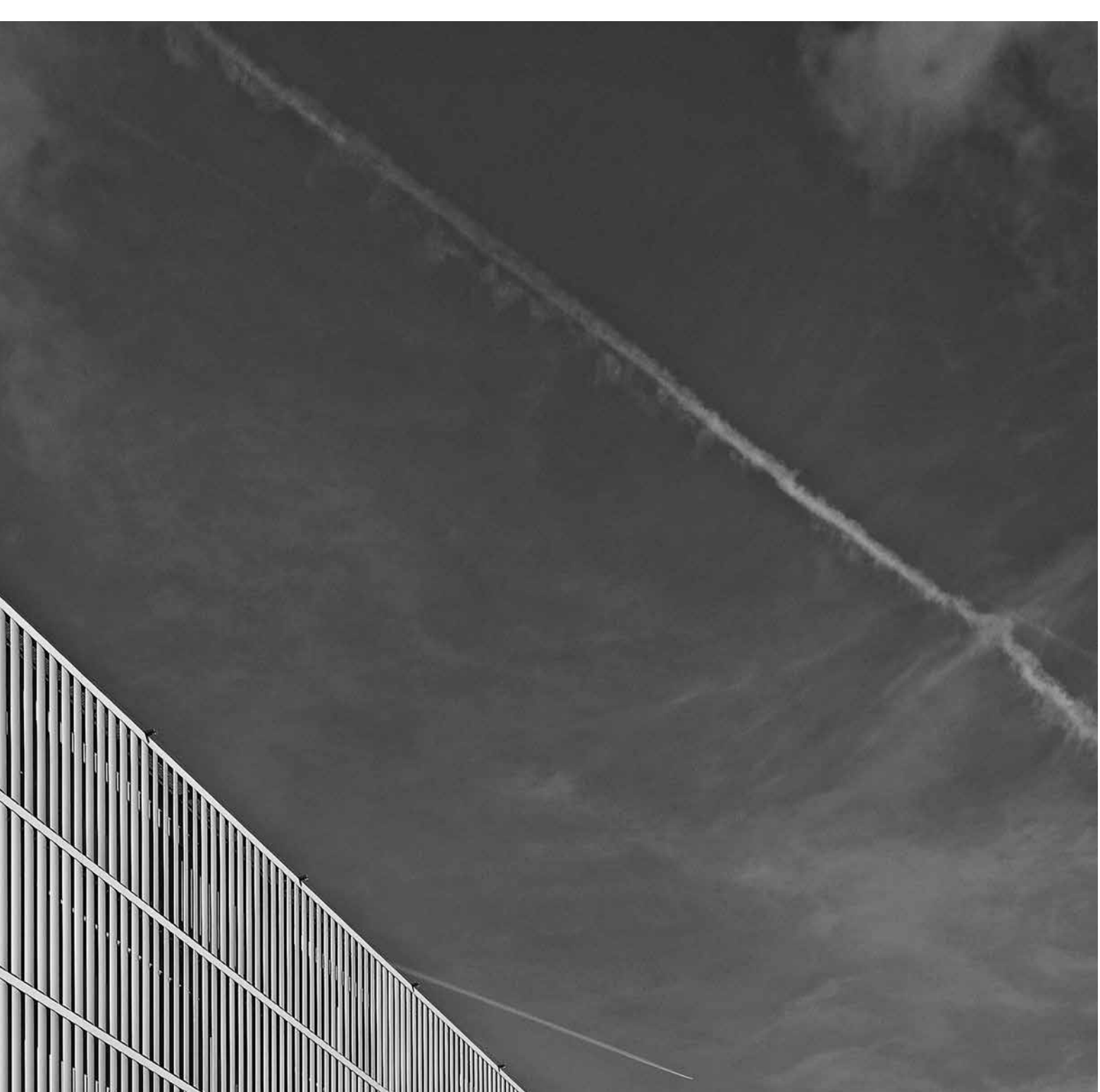
Die Swiss Prime Site-Aktie verzeichnete im Berichtsjahr eine Performance von -5.1% und schnitt somit leicht besser ab als der SXI Real Estate Shares Index (-6.9%).

Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 5.70, der positiven Aussichten für das laufende Geschäftsjahr und der vielversprechenden Projekte beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 15.04.2014 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie. Daraus ergibt sich bei einem Jahresschlusskurs von CHF 69.05 eine Barrendite von 5.2%.

Zum Schluss liegt mir daran, dem Verwaltungsrat, der Konzernleitung und allen Mitarbeitenden für die konstruktive Zusammenarbeit, das hohe Engagement und den gemeinsamen Erfolg zu danken. Gleichzeitig danke ich den Aktionärinnen und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen.

Hans Peter Wehrli





Corporate Governance

BETEILIGUNGEN

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

Beteiligungen	Zweck	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	500
GLPH SA, Lancy*	inaktive Gesellschaft [Hotelbetrieb]	100	100
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Perlavita AG, Zürich**	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	–
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg**	Betrieb eines privaten Alters- und Pflegeheims sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen	300	–
Permed AG, Zürich**	Erbringung von Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen	100	–
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Swiss Prime Site Group AG, Olten***	Servicegesellschaft	100	–
Tertianum AG, Zürich**	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	9 562	–
Tertianum Ticino SA, Muralto**	Betriebsführung von Seniorenresidenzen	100	–
Wincasa AG, Winterthur****	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	1 500

* operatives Geschäft Ende 2013 verkauft
 ** Akquisition per 12.07.2013
 *** Gründung per 25.11.2013
 **** Akquisition per 25.10.2012

Im Berichtsjahr gab es im Konzern folgende Änderungen:

- Kauf von Tertianum AG, Zürich, per 12.07.2013
- Gründung von Swiss Prime Site Group AG, Olten, per 25.11.2013
- Verkauf des operativen Teils der GLPH SA, das heisst des Betriebs des Hotels Ramada Encore, per Ende November 2013

Bei allen Beteiligungen handelte es sich um nicht kotierte Gesellschaften. Diese Gesellschaften wurden entsprechend ihrer Beteiligungsquote konsolidiert. Die Namenaktien der Holding, 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 Börsenkaptalisierung am 31.12.2013 von Swiss Prime Site AG betrug CHF 4 177.7 Mio. [CHF 4 581.9 Mio.].

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

Im Januar 2014 wurden weitere Anteile an Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, gekauft. Nach diesem Kauf betrug die Beteiligungsquote 57.4%.

GESCHÄFTSSEGMENTE

Swiss Prime Site wurde gemäss IFRS 8 in die drei Geschäftssegmente Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter aufgeteilt. Die Zuordnung der wesentlichen Beteiligungen zu diesen Segmenten war wie folgt:

Swiss Prime Site Konzern		
Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter
Swiss Prime Site AG, Olten	Jelmoli AG, Zürich	Tertianum AG, Zürich
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Clouds Gastro AG, Zürich	Perlavita AG, Zürich
SPS Immobilien AG, Olten	GLPH SA, Lancy	Perlavita Rosenau AG, Kirchberg
Swiss Prime Site Group AG, Olten		Permed AG, Zürich
Wincasa AG, Winterthur		Tertianum Ticino SA, Muraltio

AKTIONARIAT PER 31.12.2013

Aktionariat nach Anzahl Aktien

Anzahl Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	% *
1 bis 5 000	7 427	93.8	4 596 497	7.6
5 001 bis 50 000	358	4.5	5 337 758	8.8
50 001 bis 500 000	118	1.5	16 730 379	27.7
500 001 bis 1 815 092	12	0.2	10 705 169	17.7
1 815 093 und mehr	2	0.0	6 737 616	11.1
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 917	100.0	44 107 419	72.9
Dispobestand			16 395 662	27.1
Total ausgegebene Aktien			60 503 081	100.0

* in % der ausgegebenen Aktien

Aktionariat nach Ländern/Regionen

Länder/Regionen	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Schweiz	7 457	94.2	31 884 774	72.3
Europa (ohne Schweiz)	351	4.4	8 732 657	19.8
Andere Länder	109	1.4	3 489 988	7.9
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 917	100.0	44 107 419	100.0

Aktionariat nach Aktionärskategorien

Aktionärskategorien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	6 991	88.3	7 373 939	16.7
Juristische Personen	385	4.9	14 427 089	32.8
Pensionskassen	198	2.5	9 394 900	21.3
Versicherungen	34	0.4	1 906 213	4.3
Fonds	158	2.0	7 385 539	16.7
Übrige	151	1.9	3 619 739	8.2
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	7 917	100.0	44 107 419	100.0

Der Gesellschaft waren per Bilanzstichtag folgende bedeutende Aktionäre bekannt:

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3.0%)	31.12.2013	31.12.2012
	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.3	5.5
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	5.1
Wecken Klaus R., Bürgenstock	n.a.	3.4
State Street Corporation, Boston	3.1	n.a.

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

KREUZBETEILIGUNGEN

Am Bilanzstichtag bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

KAPITALSTRUKTUR AM 31.12.2013

Kapital	Anzahl	Nominal	Total
	Namenaktien	pro Aktie in CHF	in CHF 1 000
Aktienkapital	60 503 081	15.30	925 697
Bedingtes Kapital	7 321 234	15.30	112 015

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

Bedingtes Kapital

Das bedingte Kapital ist unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 88.912 Mio. [CHF 96.431 Mio.] (5 811 234 [6 302 704] 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. 2013 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. [CHF 13.465 Mio.] in Eigenkapital gewandelt. Weitere Details dazu unter «Wandelanleihen».

AKTIENKAPITALVERÄNDERUNG DER LETZTEN DREI JAHRE

Veränderungen	Anzahl Namenaktien	Nominal pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Aktienkapital 31.12.2010	54 368 714	15.30	831 841
Aktienkapital 31.12.2011	54 368 714	15.30	831 841
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015)	187 296	15.30	2 866
Kapitalerhöhung 05.12.2012	5 455 601	15.30	83 471
Aktienkapital 31.12.2012	60 011 611	15.30	918 178
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015)	491 470	15.30	7 519
Aktienkapital 31.12.2013	60 503 081	15.30	925 697

Ergänzende Angaben zu den Kapitalveränderungen befinden sich in Erläuterung 31 «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

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

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagvolumen	CHF 251.655 Mio.
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 [CHF 70.97] (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorenummer	10 877 415 (SPS10)

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

2013 fanden Wandlungen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. [CHF 13.465 Mio.] dieser Wandelanleihe statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 7.519 Mio. [CHF 2.866 Mio.] beziehungsweise 491 470 [187 296] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 26.557 Mio. [CHF 10.375 Mio.].

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

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

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

ANLEIHEN

Am 11.07.2013 wurde von Swiss Prime Site AG eine Anleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Ausgabevolumen	CHF 115.000 Mio.
Zinssatz	1.125% p.a., zahlbar jährlich am 11.07., erstmals am 11.07.2014
Laufzeit	5 Jahre (11.07.2013–11.07.2018)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 564 566 (SPS13)

Am 21.10.2013 wurde von Swiss Prime Site AG eine Anleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Ausgabevolumen	CHF 230.000 Mio.
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich am 21.10., erstmals am 21.10.2014
Laufzeit	7 Jahre (21.10.2013–21.10.2020)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 565 073 (SPS131)

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: Generalversammlung 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 31.12.2013 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: Generalversammlung 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 deren stellvertretender Vorsitzender, der Intershop Holding AG, Zürich. Thomas Wetzel ist Dozent an der Universität Zürich, Institut für Banking and Finance/CUREM (Center for Urban & Real Estate Management), Zürich.

Neben dem Vizepräsidium bei Swiss Prime Site AG hatte Thomas Wetzel am 31.12.2013 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: Brandenberger + Ruosch AG, Dietlikon (Präsident des Verwaltungsrats), EBV Immobilien AG, Urdorf (Präsident des Verwaltungsrats), VERIT Investment Management AG, Zürich (Präsident des Verwaltungsrats), Caretta + Weidmann Baumanagement AG, Zürich, Erdgas Zürich AG, Zürich, und Geschäftshaus City AG Dübendorf, Dübendorf. Ferner hatte er folgendes Mandat: AFIAA Anlagestiftung für Immobilienanlagen im Ausland, Zürich (Präsident des Investment Committee).

Christopher M. Chambers (1961), London, UK

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: Generalversammlung 2015

Berufliche Tätigkeit: Christopher M. Chambers begann seine berufliche Laufbahn im Investment Banking, bevor er Chief Executive Officer des globalen Hedgefonds Man Investments wurde, den er 2005 verliess.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Christopher M. Chambers am 31.12.2013 unter anderem folgende Mandate: Cembra Money Bank AG, Zürich (Vizepräsident des Verwaltungsrats), Berenberg Bank (Schweiz) AG, Zürich (Mitglied des Verwaltungsrats), Lonrho Ltd, London, UK (Präsident des Verwaltungsrats), und Pendragon Plc, Nottingham, UK (Mitglied des Verwaltungsrats).

Bernhard Hammer (1950), Kammersrohr

Dr. iur. Fürsprecher und Notar

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: Generalversammlung 2014

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

Berufliche Tätigkeit: Von 1987 bis 1997 war Bernhard Hammer Chief Executive Officer der Stuaq Holding, Bern, und von 1997 bis 1999 Mitglied des Verwaltungsrats und des Präsidiums der Batigroup AG, Basel. Zudem war er von 1990 bis 2007 Verwaltungsratspräsident der Comet Holding AG, Wünnewil-Flamatt.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Bernhard Hammer am 31.12.2013 unter anderem folgende Verwaltungsratsmandate: BASO Holding SA, Fribourg, Flumroc AG, Flums, PeterS AG, Zürich, Sasolim Holding AG, Solothurn, Sofisa SA, Fribourg, und VINCI Energies Schweiz AG, Zürich. Weiter hatte er folgende Mandate: Bill de Vigier Stiftung, Solothurn (Präsident des Stiftungsrats), und Stiftung Theodora, Lonay (Stiftungsrat).

Rudolf Huber (1955), Pfäffikon, SZ

Dr. oec. publ.

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 29.04.2002

Gewählt bis: Generalversammlung 2015

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

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

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Rudolf Huber am 31.12.2013 folgende Verwaltungsratsmandate in kotierten Unternehmen: Looser Holding AG, Arbon (Präsident des Verwaltungsrats), Georg Fischer AG, Schaffhausen, und Repower AG, Poschiavo. Er hatte weitere Verwaltungsratsmandate in nicht kotierten Unternehmen, unter anderem bei Hoerbiger Holding AG, Zug, Wicor Holding AG und Fageb Verwaltungs AG, beide in Rapperswil-Jona.

Mario F. Seris (1955), Zürich

lic. phil. I

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 27.04.2005

Gewählt bis: Generalversammlung 2014

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

Berufliche Tätigkeit: Mario F. Seris war von 1978 bis Anfang 2013 in verschiedenen nationalen und globalen Führungsfunktionen für Credit Suisse AG tätig, unter anderem von 2002 bis 2005 als Chief Executive Officer von Credit Suisse Asset Management Schweiz. Von 2005 bis 2010 war er Global Head Real Estate Asset Management von Credit Suisse AG. Von 2011 bis 2012 vertrat er Credit Suisse AG als Senior Advisor in verschiedenen Verwaltungsräten und Investment-Komitees im Immobilien- und Fondsbereich. Seit März 2013 ist er selbstständiger Berater.

Klaus R. Wecken (1951), Bürgenstock

Nicht exekutives Mitglied des Verwaltungsrats

Mitglied seit: 22.10.2009

Gewählt bis: Generalversammlung 2015

Ausbildung: Studium der Volkswirtschaft an der Universität Freiburg im Breisgau

Berufliche Tätigkeit: Klaus R. Wecken ist seit 1974 Gründer, Gesellschafter und Vorstand verschiedener Firmen in Deutschland und in der Schweiz. Ab 1984 war er Mitgründer und Vorstand der KHK Software AG, Frankfurt a.M., die er 1997 an die SAGE Group, Newcastle, UK, verkaufte. Ab 1999 war er Mitgründer und Hauptaktionär der Immobiliengesellschaft Tivona AG, Basel, welche 2009 über die Jelmoli Holding AG, Zürich, in den Swiss Prime Site Konzern integriert wurde. Von 2001 bis 2002 war er Verwaltungsrat der Jelmoli Holding AG, Zürich. Ab 2007 baute er über sein Family Office Wecken & Cie., Basel, mehr als 40 Beteiligungen mit Schwerpunkt Internet, Software, MedTec sowie Immobilien auf. Wecken & Cie. ist unter anderem Hauptaktionärin der Westgrund AG, Berlin, und grössere Aktionärin von Adler Real Estate, Hamburg, sowie der Estavis AG, Berlin. Alle drei Immobiliengesellschaften sind in Deutschland börsenkotiert.

Neben dem Mandat bei Swiss Prime Site AG hatte Klaus R. Wecken am 31.12.2013 folgende Mandate: Bockstecherhof Immobilien AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), Care4 AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), FAIRRANK Swiss AG, Basel (Präsident des Verwaltungsrats), SIC invent AG, Basel (Mitglied des Verwaltungsrats), W & W Immobilien GmbH, Weil am Rhein, DE, sowie weitere damit verbundene Immobiliengesellschaften (Chief Executive Officer) und Beirat in einigen seiner Beteiligungsgesellschaften.

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 Konzernleitung von Swiss Prime Site oder einer Konzerngesellschaft angehörten. Mit Ausnahme der Geschäftsbeziehungen (siehe Managementvertrag und Erläuterung 34 «Transaktionen mit Nahestehenden») bestanden keine weiteren wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zur Credit Suisse Gruppe.

Austritte in der Berichtsperiode

Keine

Wahlen und Amtszeit

Gemäss der neuen Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) werden die Mitglieder des Verwaltungsrats und dessen Präsident sowie die Mitglieder des Vergütungsausschusses jeweils für eine einjährige Amtsdauer gewählt.

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

Kompetenzregelung und Aufgaben des Verwaltungsrats

Dem Verwaltungsrat obliegen die Oberleitung der Gesellschaft sowie die Aufsicht und die Kontrolle über die Konzernleitung. 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 Konzernleitung 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 delegiert die Geschäftsführung vollumfänglich an die Konzernleitung, soweit nicht das Gesetz, die Statuten oder das Organisationsreglement etwas anderes vorsehen. Er erlässt Richtlinien für die Geschäfts- und Anlagepolitik und lässt sich über den Geschäftsgang regelmässig orientieren.

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

Der Verwaltungsrat kann auf vertraglicher Basis Dritte mit Geschäftsführungsaufgaben beauftragen.

In der Berichtsperiode fanden sechs Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Verwaltungsrats statt.

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

PRÜFUNGSAUSSCHUSS

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

Der Prüfungsausschuss überprüft die Konzernleitung von Swiss Prime Site bezüglich der finanziellen Berichterstattung, des Einhaltens von Gesetzen, Vorschriften, internen Reglementen und Richtlinien sowie hinsichtlich des Risikomanagements und der Überwachung der externen Gesellschaftsaktivitäten.

Der Prüfungsausschuss 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.

Der Prüfungsausschuss überprüft und beurteilt die Unabhängigkeit und die Arbeit der Bewertungsexperten sowie die Bewertungsgrundsätze.

Der Prüfungsausschuss hat ein Weisungs- und Auskunftsrecht gegenüber der internen Revision. Der Prüfungsausschuss beantragt dem Gesamtverwaltungsrat den Internal Audit Charter, welcher die Organisation und Funktionsweise der internen Revision von Swiss Prime Site festlegt.

In der Berichtsperiode fanden fünf Sitzungen und zwei Telefonkonferenzen des Prüfungsausschusses statt.

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

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

Über seine Tätigkeit erstattet der Prüfungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und er stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Der Prüfungsausschuss setzte sich wie folgt zusammen:

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

VERGÜTUNGSAUSSCHUSS

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) und gemäss den an die VegüV anzupassenden Statuten.

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

Der Vergütungsausschuss erarbeitet Vorgaben beziehungsweise Vorschläge für die Nominierung (inklusive der Zeichnungsberechtigung) und für die Vergütung des Verwaltungsrats, der Konzernleitung, der Mitarbeitenden von Swiss Prime Site und ihrer Tochtergesellschaften, des Real Estate Asset Manager, der Liegenschaftsverwaltungen, der nahestehenden Personen und der externen Bewertungsexperten.

Der Vergütungsausschuss überprüft die Einhaltung der vom Verwaltungsrat, von ihm selbst und von der Konzernleitung festgesetzten Entschädigungs- und Nominierungsgrundsätze.

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

In der Berichtsperiode fanden vier Sitzungen des Vergütungsausschusses statt.

Über seine Tätigkeit erstattet der Vergütungsausschuss dem Verwaltungsrat regelmässig Bericht und er stellt diesem die erforderlichen Anträge.

Der Vergütungsausschuss 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 Konzernleitung 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 Konzernleitung beziehungsweise dem Verwaltungsrat.

In der Berichtsperiode fanden acht Sitzungen des Anlageausschusses statt.

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

Der Anlageausschuss setzte sich wie folgt zusammen:

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

KONZERNLEITUNG

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

In dieser Funktion seit: 01.12.2000

Ausbildung: diplomierter Architekt HTL/STV

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

Markus Graf hatte am 31.12.2013 Verwaltungsratspräsidien in folgenden Gesellschaften des Swiss Prime Site Konzerns: Clouds Gastro AG, Zürich, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, SPS Immobilien AG, Olten, Swiss Prime Site Group AG, Olten, Tertianum AG, Zürich, und Wincasa AG, Winterthur. Weiter hatte er folgende Verwaltungsratsmandate: Bekon-Koralle AG, Dagmersellen, Credit Suisse Funds AG, Zürich, Feriendorf Schlüsselacker AG, Obergoms, und Société Internationale de Placements SA, Basel.

Peter Wullschleger (1965), Oftringen

Mitglied der Konzernleitung

Chief Financial Officer

In dieser Funktion seit: 11.05.1999

Ausbildung: 1992 Abschluss Buchhalter mit eidgenössischem Fachausweis

Berufliche Tätigkeit: Peter Wullschleger ist Chief Financial Officer von Swiss Prime Site und war bis 31.12.2012 Head Finance & Controlling des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1986 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG im Bereich Finance & Controlling. Zuvor war er bei Devo AG, Olten, als Head Accountant tätig.

Peter Wullschleger hatte am 31.12.2013 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften des Swiss Prime Site Konzerns: Clouds Gastro AG, Zürich, Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A. (EACR), Frauenfeld, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, SPS Immobilien AG, Olten, Swiss Prime Site Group AG, Olten, Tertianum AG, Zürich, und Wincasa AG, Winterthur (Vizepräsident des Verwaltungsrats). Weiter hatte er folgende Mandate: City Markt Aarau AG, Aarau (Mitglied des Verwaltungsrats), Ergänzungsstiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsratsvertreter), Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat), Personalvorsorgestiftung der Arthur Frey AG, Olten (Stiftungsrat) sowie Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich (Stiftungsrat).

Peter Lehmann (1958), Wilen bei Wollerau

Mitglied der Konzernleitung

Chief Investment Officer

In dieser Funktion seit: 01.03.2002

Ausbildung: 1978 Abschluss als Hochbauplaner an der GIB Solothurn

Berufliche Tätigkeit: Peter Lehmann ist Chief Investment Officer von Swiss Prime Site und war bis 31.12.2012 Senior Advisor des Real Estate Asset Management, Credit Suisse AG, Zürich (Managing Director). Er begann 1991 seine Laufbahn bei Credit Suisse AG und leitete die Bereiche Construction und Acquisition Schweiz; von 2004 bis 2009 führte er den Development-Bereich. Vor seiner Tätigkeit innerhalb von Credit Suisse AG arbeitete er als Regionenleiter Bau bei der Fondsleitung der Schweizerischen Volksbank und als Projektleiter Architektur bei W. Thommen AG, Trimbach.

Peter Lehmann hatte am 31.12.2013 Verwaltungsratsmandate in folgenden Gesellschaften des Swiss Prime Site Konzerns: Clouds Gastro AG, Zürich, GLPH SA, Lancy, Jelmoli AG, Zürich, SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten, SPS Beteiligungen Beta AG, Olten, SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten, SPS Immobilien AG, Olten, Swiss Prime Site Group AG, Olten, Tertianum AG, Zürich, und Wincasa AG, Winterthur.

Oliver Hofmann (1970), Horgen

Mitglied der Konzernleitung

Chief Executive Officer von Wincasa AG

In dieser Funktion seit: 01.06.2013

Ausbildung: Bankkaufmann, Bachelor in Economics and Business Administration, Master of Science in Real Estate des CUREM (Universität Zürich)

Berufliche Tätigkeit: Oliver Hofmann leitet seit 01.01.2013 als Chief Executive Officer das Immobiliendienstleistungsunternehmen Wincasa AG und ist seit 01.06.2013 Mitglied der Konzernleitung von Swiss Prime Site. Nebst einigen Berufsjahren in der Finanzabteilung der IBM (Schweiz) AG war er zuvor mit Unterbrüchen über 15 Jahre bei UBS AG tätig (Anlageberatung im Wealth Management, Corporate Finance, Aufbau einer schweizweiten Immobilienberatung). Von 2007 bis 2012 leitete er das Real Estate Advisory Switzerland bei UBS AG. Von 2010 bis September 2013 amtierte er als Chairman von RICS Switzerland – Royal Institution of Chartered Surveyors. Er ist zudem Mitglied der «G15 – Group of Fifteen».

Oliver Hofmann hatte am 31.12.2013 folgendes Verwaltungsratsmandat: Siegmund & Hofmann AG, Basel.

Franco Savastano (1965), Stallikon

Mitglied der Konzernleitung

Chief Executive Officer von Jelmoli – The House of Brands

In dieser Funktion seit: 01.04.2012

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

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

Franco Savastano hatte am 31.12.2013 folgende Mandate: Mitglied des Stiftungsrats der Pensionskasse SPS und Jelmoli, Zürich, sowie der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli, Zürich, und Präsident der Vereinigung Zürcher Bahnhofstrasse, Zürich.

Eintritte nach dem Bilanzstichtag

Dr. Luca Stäger, Chief Executive Officer von Tertianum AG seit 01.03.2010, wurde vom Verwaltungsrat per 01.01.2014 in die Konzernleitung gewählt.

Austritte in der Berichtsperiode

keine

Sämtliche Mitglieder der Konzernleitung waren im Besitz der schweizerischen Staatsbürgerschaft.

GRUNDZÜGE DER KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND KONZERNLEITUNG

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

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

Die Konzernleitung ist für die operative Führung des Konzerns zuständig und vertritt den Konzern gegen aussen. An den Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Vergütungsausschusses nimmt ebenfalls der Chief Financial Officer als Vertreter der Konzernleitung teil. An der Sitzung des Prüfungsausschusses im Frühjahr nimmt zudem die externe Revisionsstelle teil.

An die Verwaltungsratssitzungen sind die Konzernleitungsmitglieder eingeladen.

AUSGESTALTUNG DER INFORMATIONEN- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DEM VERWALTUNGSRAT

Die Konzernleitung orientiert den Verwaltungsrat regelmässig (mindestens quartalsweise) ausführlich mit einem standardisierten Reporting über den Geschäftsverlauf. Mittels dieses Reportings kann der Verwaltungsrat die Konzernleitung und ihre Handlungen überwachen. Der Prüfungsausschuss, der Vergütungsausschuss und der Anlageausschuss orientieren den Verwaltungsrat anlässlich der regelmässigen Sitzungen über ihre Tätigkeiten.

VERGÜTUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER KONZERNLEITUNG

Vergütungen des Verwaltungsrats

Funktion im Verwaltungsrat	Vergütung in CHF 1 000	Spesenpauschale in CHF 1 000
Verwaltungsratspräsident	344	6
Verwaltungsratsvizepräsident	204	6
Verwaltungsratsmitglied	174–184	6–12
Sekretär Verwaltungsrat	–	–

Vergütungselemente des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung und eine Spesenpauschale. Die fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Diese Regelung ersetzt das bis 2012 bestehende System von Grundhonoraren und zusätzlichen Vergütungen für die Tätigkeit in Verwaltungsratsausschüssen.

Ein Anteil der Vergütungen (50%) wird zwingend in Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats hatten 2013 ein Wahlrecht, um den Aktienanteil auf 75% oder 100% zu erhöhen. Sofern sie von diesem Wahlrecht Gebrauch machen wollten, hatten sie ihren Entscheid spätestens zehn Tage nach der Jahresmedienkonferenz bekannt zu geben. 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; letztere ermöglicht einen Steuerrabatt auf dem Ausgabepreis, beinhaltet aber keine Rückgabeverpflichtung oder einen Verfall zum Beispiel bei Ausscheiden während der Sperrfrist.

Der Zuteilungsmechanismus führt dazu, dass der Wert der aktienbasierenden Vergütung von den oben erwähnten Prozentsätzen abweichen kann.

Die Vergütungen der Verwaltungsräte wurden 2013 im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Die Erhöhung wurde in bar ausbezahlt.

Vergütungselemente der Konzernleitung

Die Mitglieder der Konzernleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung.

Die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die Mitglieder der Konzernleitung basiert auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen.

Die variablen Vergütungen der bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung werden gemäss Reglement teilweise in bar und teilweise in Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet.

Für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung wurde 2013 die variable Vergütung gemäss dem vom Verwaltungsrat verabschiedeten Bonusreglement wie folgt bestimmt:

Die variable Vergütung (Bonus) beträgt in Prozent der fixen Vergütung maximal 50%, minimal 0%. Die zu vereinbarenden Ziele enthalten quantitative und individuelle Ziele. Die Ziele beziehen sich jeweils auf das laufende Geschäftsjahr. Die Ziele für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Konzernleitungsmitglieder bestehen aus folgenden Elementen und werden wie folgt gewichtet:

– NAV nach latenten Steuern	30%
– Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten/latenten Steuern	40%
– individuelle Ziele	30%
– Total	100%

Die konkreten Messgrössen für den Zielbonus sowie die Spannweite zwischen Maximal- und Minimalbonus werden im Rahmen des Budgetprozesses auf Vorschlag des Vergütungsausschusses durch den Verwaltungsrat festgelegt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahrs wird die Erreichung der quantitativen Ziele basierend auf dem definitiven Jahresergebnis berechnet. Die Erreichung der individuellen Ziele wird anhand einer Gewichtung der festgelegten Beurteilungskriterien auf Vorschlag des Vergütungsausschusses durch den Verwaltungsrat festgelegt.

Die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung wird zu 50% in bar und zu 50% in Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Aktien werden im März des Folgejahrs auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Die gelieferten Aktien unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist; letztere ermöglicht einen Steuerabatt auf dem Ausgabepreis, beinhaltet aber keine Rückgabeverpflichtung oder einen Verfall, zum Beispiel bei Ausscheiden während der Sperrfrist.

Der Zuteilungsmechanismus führt dazu, dass der Wert der aktienbasierenden Vergütung 50% der fixen Vergütung übersteigen kann.

Für die nicht bei Swiss Prime Site Group AG, sondern bei den operativen Tochtergesellschaften, angestellten Konzernleitungsmitglieder werden im Sinne eines adäquaten Anreizsystems unterschiedliche und abweichende Bonusprogramme angewendet. Es werden ebenfalls individuelle und quantitative Ziele vereinbart; letztere beinhalten beispielsweise Nettoumsatz- und EBITDA-Ziele. Der Bonus wird zu 100% in bar ausbezahlt.

Ein Mitglied der Konzernleitung war im Anlageausschuss vertreten und ein weiteres Mitglied der Konzernleitung ist zugleich Sekretär des Verwaltungsrats. Für diese Funktionen wurden keine separaten Honorare ausbezahlt, da diese in der fixen Vergütung enthalten sind.

Weitere Angaben zu Vergütungen und Aktienbesitz des Verwaltungsrats und der Konzernleitung befinden sich in Erläuterung 34 «Transaktionen mit Nahestehenden» und im Anhang 9 des Einzelabschlusses von Swiss Prime Site AG «Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung» sowie im Vergütungsbericht.

Optionen

Per Bilanzstichtag waren keine Optionen ausstehend beziehungsweise zugeteilt.

Zusätzliche Honorare und Vergütungen

2013 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 ⅓% 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 des leitenden Revisors

Gesetzliche Revisionsstelle von Swiss Prime Site AG ist seit der Gründung (1999) KPMG AG, Badenerstrasse 172, 8004 Zürich. Diese amtiert ebenfalls für sämtliche bisherigen voll konsolidierten Tochtergesellschaften als unabhängige Revisionsstelle. Die ehemalige Tertianum Gruppe wurde per 31.12.2013 durch OBT AG, Hardturmstrasse 120, 8005 Zürich, geprüft. Die Revisionsstelle wird jährlich von der Generalversammlung gewählt.

Der leitende Revisor ist seit 01.01.2013 in dieser Funktion. Die Amtsdauer endet mit dem Geschäftsjahr 2020.

Honorar

Für die laufende Berichtsperiode wurden Revisionshonorare im Umfang von CHF 0.897 Mio. [CHF 0.916 Mio.] sowie von CHF 0.006 Mio. für sonstige Beratungsleistungen [für Aufwendungen im Zusammenhang mit der Kapitalerhöhung von CHF 0.283 Mio.] verbucht.

MANAGEMENTVERTRÄGE

Bis 31.12.2012 hatte Swiss Prime Site das Asset Management an Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, übertragen. Sämtliche Details waren im Managementvertrag vom August 2001 geregelt.

Swiss Prime Site hat per 01.01.2013 ihre Organisationsstruktur dem starken Wachstum des Konzerns und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Sie hat wesentliche Managementleistungen, die bis 31.12.2012 durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf der Basis des Managementvertrags erbracht wurden, in den Konzern integriert. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wird in reduzierter Form weitergeführt.

Ab 01.01.2013 beauftragt Swiss Prime Site die Credit Suisse AG mit verschiedenen Aufgaben, insbesondere mit der Erbringung von Dienstleistungen im Bereich Property Asset Management, Construction, Mehrwertsteuer, Controlling und Reporting für den Immobilienbestand von Swiss Prime Site.

Bis 31.12.2012 beauftragte Swiss Prime Site die Credit Suisse AG mit der Ausführung, der Überwachung und der Betreuung der finanziellen Angelegenheiten des Konzerns, der administrativen und technischen Verwaltung und dem Controlling der Liegenschaften. Credit Suisse AG unterstützte, beriet, erstellte Anträge und wickelte die Liegenschaftentransaktionen im Rahmen des Anlagereglements von Swiss Prime Site ab.

Management Fee (Basisentschädigung)

Ab 01.01.2013 beträgt die Management Fee 0.105% des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven zu Beginn eines jeden Quartals).

Bis 31.12.2012 betrug die Management Fee pro Jahr 0.14% bis 0.31% (gestaffelt) des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals):

bis 31.12.2012	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

Baumanagement (Bautreuhand, Bauherrenvertretung)

Ab 01.01.2013 gelten folgende Konditionen für das Baumanagement durch Credit Suisse AG:

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

Bis 31.12.2012 betrug die Kommission für das Baumanagement 2.0% der jeweiligen Gesamtbaukosten (Erstellung von Bauten, umfassende Renovationen und Umbauten).

Kauf- und Verkaufskommission

Ab 01.01.2013 gelten folgende Konditionen für den Kauf und den Verkauf von Liegenschaften durch Credit Suisse AG:

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

Bis 31.12.2012 betrugen diese Kommissionen 1.5% bis 5.0% des Kauf- beziehungsweise Verkaufspreises (ohne Kauf-/Verkaufskosten) jeder durch Swiss Prime Site erworbenen, eingebrachten oder verkauften Liegenschaft:

bis 31.12.2012	in CHF Mio.	in %
Kauf- und Verkaufspreis unter	1.0	5.0
Kauf- und Verkaufspreis unter	3.0	3.0
Kauf- und Verkaufspreis ab	3.0	1.5

Bei grossen Transaktionen, wie zum Beispiel Paketkäufen oder Firmenübernahmen, wurde von den Parteien eine separate Entschädigungsvereinbarung getroffen.

Die Entschädigungen an den Asset Manager des Vorjahrs sind in Erläuterung 34 «Transaktionen mit Nahestehenden» ausgewiesen. Seit 01.01.2013 gilt Credit Suisse AG nicht mehr als nahestehend.

INFORMATIONSPOLITIK

Rhythmus

Der Konzern publiziert halbjährlich ein Magazin, welches über die aktuellen Ereignisse des vergangenen Halbjahrs 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

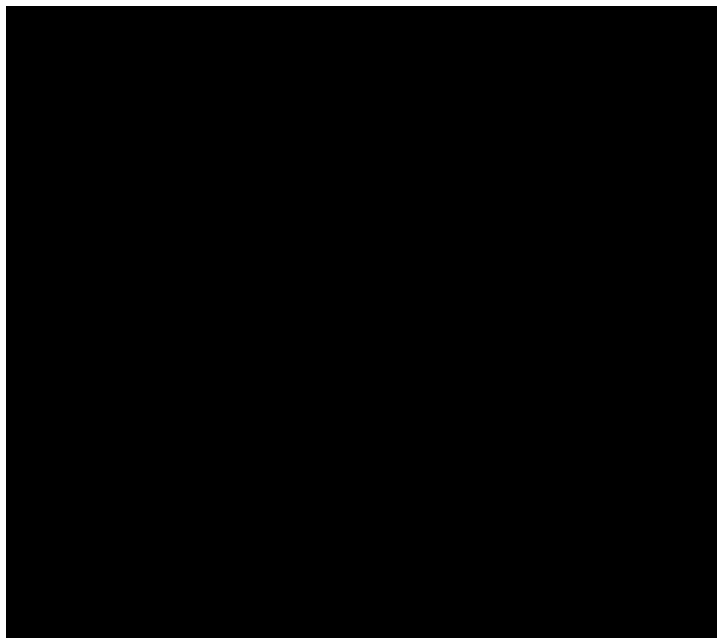
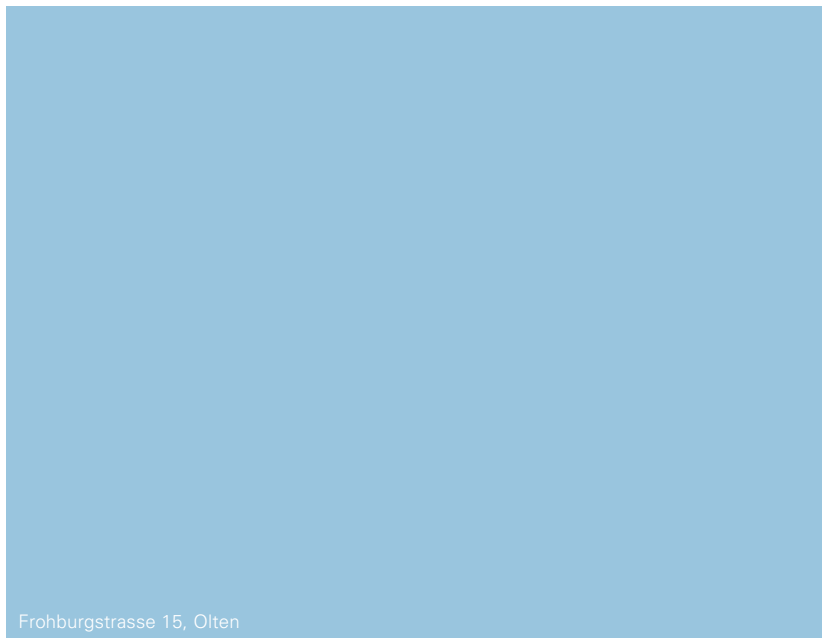
Weitere Informationen über den Konzern befinden sich auf der Website www.swiss-prime-site.ch.

WESENTLICHE ÄNDERUNGEN SEIT BILANZSTICHTAG

Im Dezember 2013 wurde ein Kaufvertrag über weitere 26.4% der Aktien der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, abgeschlossen. Dieser Kaufvertrag wurde per 01.01.2014 vollzogen. Ab 01.01.2014 wird diese Gesellschaft voll konsolidiert (Beteiligungsquote neu 57.4%). Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück/Projekt. Es wird keine Geschäftstätigkeit übernommen.

Am 27.01.2014 wurde ein Vertrag für den Verkauf von Permed AG unterzeichnet. Der Vollzug erfolgte per 17.03.2014. Der Verkauf wird keinen wesentlichen Einfluss auf die Erfolgsrechnung haben.

Es sind keine weiteren wesentlichen Änderungen seit dem Bilanzstichtag eingetreten.





Vergütungsbericht 2013 Swiss Prime Site AG

VERGÜTUNGSBERICHT 2013 VON SWISS PRIME SITE AG

Gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) vom 20.11.2013

1 Einleitende Bemerkungen

Im Sinne grösstmöglicher Transparenz und einer unmittelbaren Anpassung an die erweiterten Richtlinien zur Gewährleistung einer guten Corporate Governance setzt Swiss Prime Site die neuen Anforderungen an die Berichterstattung gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) sofort um.

Entsprechend wird schon für das Geschäftsjahr 2013 freiwillig ein Vergütungsbericht gemäss VegüV erstellt und der Generalversammlung konsultativ zur Abstimmung vorgelegt. Auf eine Prüfung durch die Revisionsstelle wird dieses Jahr verzichtet und diesbezüglich auf die Berichte der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung und der Jahresrechnung 2013 von Swiss Prime Site AG verwiesen, welche die wesentlichen Inhalte dieses Vergütungsberichts ebenfalls enthalten.

Die ausgerichteten Vergütungen werden gemäss dem Periodisierungskonzept der Rechnungslegung (Accrual-Prinzip) offengelegt, das heisst, alle Vergütungen werden in jener Periode (hier Geschäftsjahr) ausgewiesen, in welcher diese in der Jahresrechnung erfasst werden.

Die Konzernleitung besteht aus den Mitgliedern der Geschäftsleitung von Swiss Prime Site AG (Konzern-Holdinggesellschaft) beziehungsweise der Swiss Prime Site Group AG (Konzern-Servicegesellschaft) sowie Geschäftsführern von operativen Tochtergesellschaften. Die Konzernleitung entspricht der «Geschäftsleitung» gemäss Statuten der Swiss Prime Site AG und der VegüV.

2 Vergütungspolitik von Swiss Prime Site

Die Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung sollen marktkonform, dem Aufwand und der Verantwortung angemessen und der Grösse der Gesellschaft angepasst sein. Swiss Prime Site strebt weiteres qualitatives Wachstum bei risikooptimierter Performance an.

3 Grundzüge und Elemente sowie Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

3.1 Vergütungselemente des Verwaltungsrats

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung und eine Spesenpauschale. Die fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Diese Regelung ersetzt das bis 2012 bestehende System von Grundhonoraren und zusätzlichen Vergütungen für die Tätigkeit in Verwaltungsratsausschüssen.

Ein Anteil der Vergütungen (50%) wird zwingend in Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Mitglieder des Verwaltungsrats hatten 2013 ein Wahlrecht, um den Aktienanteil auf 75% oder 100% zu erhöhen. Sofern sie von diesem Wahlrecht Gebrauch machen wollten, hatten sie ihren Entscheid spätestens zehn Tage nach der Jahresmedienkonferenz bekannt zu geben. 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; letztere ermöglicht einen Steuerrabatt auf dem Ausgabepreis, beinhaltet aber keine Rückgabeverpflichtung oder einen Verfall, zum Beispiel bei Ausscheiden während der Sperrfrist.

Der Zuteilungsmechanismus führt dazu, dass der Wert der aktienbasierenden Vergütung von den oben erwähnten Prozentsätzen abweichen kann.

Die Vergütungen der Verwaltungsräte wurden 2013 im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Die Erhöhung wurde in bar ausbezahlt. Die Details sind in Ziffer 4.1 dargestellt.

3.2 Vergütungselemente der Konzernleitung

Die Mitglieder der Konzernleitung erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe jährliche Vergütung sowie eine leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung.

Die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die Mitglieder der Konzernleitung basiert auf vom Verwaltungsrat jährlich neu festzulegenden, im langfristigen Interesse der Gesellschaft und der Aktionäre liegenden quantitativen und individuellen Zielen.

Die variablen Vergütungen der bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung werden gemäss Reglement teilweise in bar und teilweise in Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet, vergleiche Ziff. 4.2 nachstehend.

3.2.1 Variable Vergütung der Konzernleitung

Für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung wurde 2013 die variable Vergütung gemäss dem vom Verwaltungsrat verabschiedeten Bonusreglement wie folgt bestimmt:

Die variable Vergütung (Bonus) beträgt in Prozent der fixen Vergütung maximal 50%, minimal 0%. Die zu vereinbarenden Ziele enthalten quantitative und individuelle Ziele. Die Ziele beziehen sich jeweils auf das laufende Geschäftsjahr. Die Ziele für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Konzernleitungsmitglieder bestehen aus folgenden Elementen und werden wie folgt gewichtet:

– NAV nach latenten Steuern	30%
– Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten/latenten Steuern	40%
– individuelle Ziele	30%
– Total	100%

Die konkreten Messgrössen für den Zielbonus sowie die Spannweite zwischen Maximal- und Minimalbonus werden im Rahmen des Budgetprozesses auf Vorschlag des Vergütungsausschusses durch den Verwaltungsrat festgelegt.

Nach Abschluss des Geschäftsjahrs wird die Erreichung der quantitativen Ziele basierend auf dem definitiven Jahresergebnis berechnet. Die Erreichung der individuellen Ziele wird anhand einer Gewichtung der festgelegten Beurteilungskriterien auf Vorschlag des Vergütungsausschusses durch den Verwaltungsrat festgelegt.

Die leistungs- und erfolgsabhängige variable Vergütung für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Mitglieder der Konzernleitung wird zu 50% in bar und zu 50% in Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Die Aktien werden im März des Folgejahrs auf der Basis des Marktpreises zu Beginn des Geschäftsjahrs, abzüglich eines Rabatts von 10%, zugeteilt. Die gelieferten Aktien unterliegen einer dreijährigen Sperrfrist; letztere ermöglicht einen Steuerabatt auf dem Ausgabepreis, beinhaltet aber keine Rückgabeverpflichtung oder einen Verfall, zum Beispiel bei Ausscheiden während der Sperrfrist.

Der Zuteilungsmechanismus führt dazu, dass der Wert der aktienbasierenden Vergütung 50% der fixen Vergütung übersteigen kann.

Für die nicht bei Swiss Prime Site Group AG, sondern bei den operativen Tochtergesellschaften, angestellten Konzernleitungsmitglieder werden im Sinne eines adäquaten Anreizsystems unterschiedliche und abweichende Bonusprogramme angewendet. Es werden ebenfalls individuelle und quantitative Ziele vereinbart; letztere beinhalten beispielsweise Nettoumsatz- und EBITDA-Ziele. Der Bonus wird zu 100% in bar ausbezahlt.

3.3 Zuständigkeiten und Festsetzung der Vergütungen

Bei Swiss Prime Site übernimmt der Vergütungsausschuss die Aufgaben gemäss VegüV und gemäss den an die VegüV anzupassenden Statuten.

Der Vergütungsausschuss erarbeitet zuhanden des Gesamtverwaltungsrats die Vorschläge für die Vergütung an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung.

Der Vergütungsausschuss besteht aus mindestens drei Mitgliedern des Verwaltungsrats. Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden gemäss der an die VegüV anzupassenden Statutenbestimmungen von der Generalversammlung einzeln für eine Dauer von einem Jahr bis zum Abschluss der nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Die Wiederwahl ist zulässig.

Der Verwaltungsrat bestimmt unter den Mitgliedern des Vergütungsausschusses dessen Vorsitzenden und erlässt ein Reglement, welches die Aufgaben dieses Ausschusses unter Berücksichtigung von Gesetz und Statuten definiert.

Der Vergütungsausschuss hat unter Vorbehalt der Befugnisse der Generalversammlung folgende Aufgaben:

- Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats für die Festlegung von Grundsätzen, Leistungszielen und Bemessungskriterien für die fixe und die variable Vergütung im Rahmen der gesetzlichen und statutarischen Vorgaben
- Beurteilung der Zielerreichung für die Bemessung der variablen Vergütung
- Vorschläge zuhanden des Verwaltungsrats für die Festlegung der der Generalversammlung zu beantragenden Gesamtbeträge der fixen Vergütung für die Mitglieder des Verwaltungsrats sowie der fixen und der variablen Vergütung für die Mitglieder der Konzernleitung
- Überprüfung der Einhaltung der Grundsätze für die Vergütung gemäss Gesetz, Statuten und Reglement sowie der Beschlüsse der Generalversammlung betreffend die Vergütung
- Vorschlag des Vergütungsberichts
- Vornahme aller weiteren Handlungen, welche ihm durch Gesetz, Statuten oder Reglement zugewiesen werden

Die Genehmigung der fixen Vergütungen des Verwaltungsrats sowie der fixen und der variablen Vergütungen der Konzernleitung obliegt ab 2015 der Generalversammlung.

3.4 Weitere Informationen betreffend Arbeitsverhältnisse der Konzernleitung

3.4.1 Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung

Die Arbeitsverträge der Mitglieder der Konzernleitung sind unbefristet und beinhalten Kündigungsfristen von drei bis zwölf Monaten. Sie enthalten keine ungewöhnlichen Bestimmungen, insbesondere keine Abgangsentschädigungen oder Sonderklauseln im Falle eines Wechsels der Kontrolle über die Gesellschaft.

3.4.2 Zusammenfassung der Vorsorgepläne der Konzernleitung

Die Mitglieder der Konzernleitung unterstehen den jeweiligen Vorsorgeplänen der arbeitgebenden Konzerngesellschaften. Diese enthalten keine wesentlichen abweichenden Bestimmungen für die Mitglieder der Konzernleitung von den für alle Mitarbeitenden geltenden Regelungen. Es bestehen innerhalb der Pensionskasse SPS und Jelmoli drei Vorsorgepläne für die Mitarbeitenden von Swiss Prime Site Group AG, von Jelmoli AG und von Wincasa AG. Es bestehen Beitragsobergrenzen (maximal versicherbarer Lohn) von CHF 0.3 Mio. bis 0.5 Mio. Die Arbeitgeberbeiträge bewegen sich nach Alter abgestuft im Rahmen von rund 10% bis 14%.

4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat, die Konzernleitung sowie nahestehende Personen

Die folgenden Tabellen zeigen eine Bruttodarstellung der Vergütungen, das heisst inklusive Arbeitgeberbeiträge.

4.1 Vergütungen an den Verwaltungsrat

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktienbasierende Vergütung*	Übrige Vergütungskomponenten**	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
01.01.–31.12.2013						
Prof. Dr. Wehrli Hans Peter, Verwaltungsratspräsident	157	182	6	28	373	6
Dr. Wetzel Thomas, Verwaltungsratsvizepräsident	141	61	6	18	226	6
Chambers Christopher M., Verwaltungsratsmitglied	92	80	6	15	193	6
Dr. Hammer Bernhard, Verwaltungsratsmitglied	119	53	6	15	193	6
Dr. Huber Rudolf, Verwaltungsratsmitglied	74	107	6	15	202	6
Seris Mario F., Verwaltungsratsmitglied	64	106	6	14	190	6
Wecken Klaus R., Verwaltungsratsmitglied	–	–	6	–	6	12
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat 2013 (brutto)	647	589	42	105	1 383	48

* Die Aktien sind für vier Jahre gesperrt.

** Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

Die Vergütung der Verwaltungsräte wurde 2013 im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Sie erhalten eine fixe Vergütung und eine Spesenpauschale. Die fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Diese Regelung ersetzt das bis 2012 bestehende System von Grundhonoraren und zusätzlichen Vergütungen für die Tätigkeit in Verwaltungsratsausschüssen.

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktienbasierende Vergütung*	Honorar Prüfungsausschuss	Honorar Vergütungsausschuss	Honorar Anlageausschuss	Übrige Vergütungskomponenten**	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
01.01.–31.12.2012									
Prof. Dr. Wehrli Hans Peter, Verwaltungsratspräsident	125	146	–	15	–	5	10	301	6
Dr. Wetzel Thomas, Verwaltungsratsvizepräsident	63	73	–	20	20	5	12	193	6
Chambers Christopher M., Verwaltungsratsmitglied	55	64	20	–	–	5	10	154	6
Dr. Hammer Bernhard, Verwaltungsratsmitglied	55	65	20	–	20	5	11	176	6
Dr. Huber Rudolf, Verwaltungsratsmitglied	55	64	30	–	–	5	17	171	6
Seris Mario F., Verwaltungsratsmitglied	55	64	20	15	–	5	10	169	6
Wecken Klaus R., Verwaltungsratsmitglied	–	–	–	–	–	5	–	5	12
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat 2012 (brutto)	408	476	90	50	40	35	70	1 169	48

* Die Aktien sind für vier Jahre gesperrt.

** Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2013 keine ausgerichtet.

Zusätzliche Vergütungen für über die Tätigkeit als Verwaltungsrat hinausgehende Leistungen wurden 2013 keine bezahlt.

4.2 Vergütungen an die Konzernleitung

in CHF 1 000	Total Konzernleitung	davon Markus Graf (CEO)
01.01.–31.12.2013		
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 640	1 400
Variable Vergütung in bar (brutto)	985	336
Aktienbasierende variable Vergütung*	686	338
Übrige Vergütungskomponenten**	17	6
Altersvorsorgeleistungen	382	95
Übrige Sozialleistungen	367	100
Total Vergütungen an die Konzernleitung 2013 (brutto)	6 077	2 275
Pauschalspesen	29	–

* Die Aktien sind für drei Jahre gesperrt.

** enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Art. 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Zur Bewertung der aktienbasierenden Vergütungskomponente (Anteil der variablen Vergütung) wurde der Schlusskurs der Aktien von Swiss Prime Site AG vom 31.12.2013 zugrunde gelegt. Die Ausrichtung erfolgte Ende März 2014.

Ein Vorjahresvergleich ist aufgrund der bis 31.12.2012 bestehenden Organisationsstrukturen (per 01.01.2013 angepasster und reduzierter Managementvertrag mit Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich) nicht möglich. Die Mitglieder der Konzernleitung standen vor 01.01.2013 in keinem Arbeitsverhältnis mit Konzerngesellschaften.

Andere als die dargestellten Vergütungen wurden 2013 keine ausgerichtet.

4.3 Darlehen und Kredite an den Verwaltungsrat und die Konzernleitung

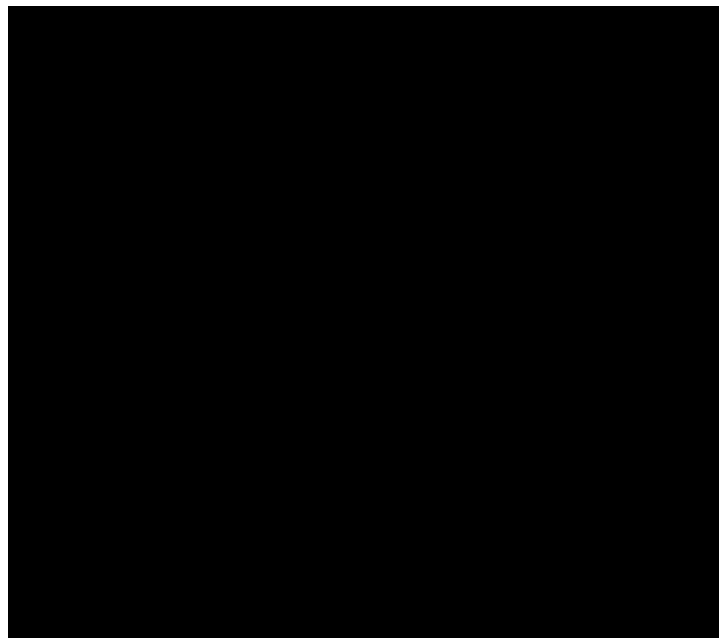
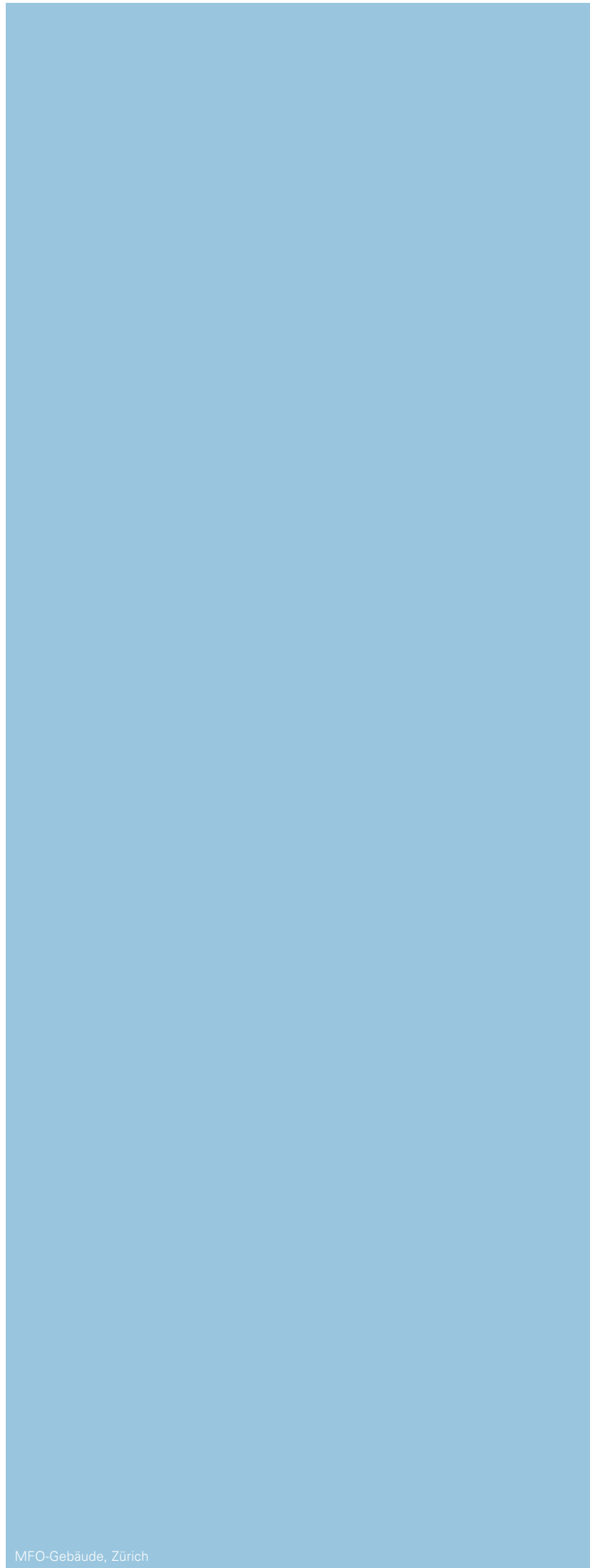
Es wurden 2013 weder Darlehen und Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Konzernleitung gewährt, noch sind solche per 31.12.2013 ausstehend.

4.4 Vergütungen, Darlehen und Kredite an nahestehende Personen

Es wurden 2013 keine nicht marktüblichen Vergütungen an nahestehende Personen ausgerichtet und keine Darlehen oder Kredite gewährt, noch sind solche per 31.12.2013 ausstehend.

5 Weitere Hinweise und Bemerkungen

Dr. Luca Stäger, Chief Executive Officer von Tertianum AG, ist ab 01.01.2014 Mitglied der Konzernleitung.





Nachhaltigkeitsbericht

NACHHALTIGKEITSBERICHT VON SWISS PRIME SITE

Nachhaltigkeit bedeutet für Swiss Prime Site Verantwortung und Zukunftsorientierung. Als grösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz mit einem Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.3 Mrd. hat sie eine besondere Verantwortung gegenüber Aktionären, Mietern, Mitarbeitenden und weiteren Anspruchsgruppen.

Seit ihrer Gründung 1999 verfolgt Swiss Prime Site eine nachhaltige Unternehmensstrategie, die auf Langfristigkeit und Werterhaltung ausgerichtet ist. Mit den jüngsten Akquisitionen von Wincasa und Tertianum konnte das Dienstleistungsangebot weiter ausgebaut werden. Die Anzahl der Mitarbeitenden hat sich damit in den vergangenen zwei Jahren auf rund 3 100 vervierfacht.

Swiss Prime Site bewegt sich in einem dynamischen Umfeld. Neue gesetzliche Vorgaben aus der Energiestrategie 2050 des Bundes erhöhen die Anforderungen für die Immobilienwirtschaft. Zudem werden nachhaltige Liegenschaften vermehrt von Mietern und Investoren nachgefragt. Swiss Prime Site ist bereits heute sehr gut positioniert und qualifiziert sich mit ihren Projektentwicklungen sowohl für die Schweizer Label Minergie und greenproperty als auch für LEED-Gold, LEED-Platinum (Leadership in Energy and Environmental Design) oder DGNB Gold (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) und erreicht damit höchste internationale Standards. Darüber hinaus unterstreicht sie ihre Vorreiterrolle und Innovationstätigkeit im Bereich Energiecontrolling und Betriebsoptimierung. In Zusammenarbeit mit Credit Suisse, Siemens und Wincasa werden der Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen der grössten Liegenschaften systematisch erfasst und ausgewiesen.

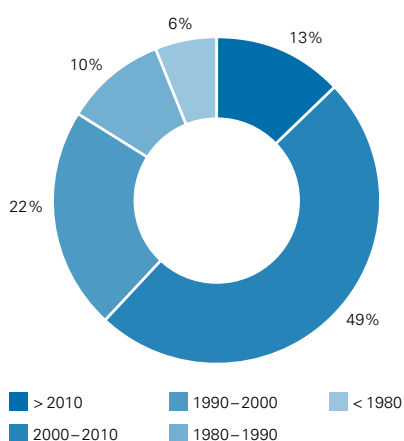
Für eine umfassende und weiter professionalisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung orientiert sich Swiss Prime Site an den internationalen Reportingstandards der European Public Real Estate Association (EPRA) und den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI). Dementsprechend umfasst Nachhaltigkeit nach dem Drei-Säulen-Modell alle Aktivitäten, die wirtschaftliche, ökologische und soziale Aspekte einschliessen und Voraussetzung für den langfristigen Erfolg von Swiss Prime Site sind.

NACHHALTIGES PROFIL

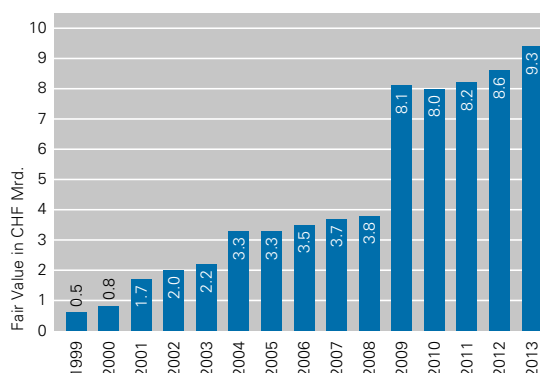
Die Kernkompetenz von Swiss Prime Site liegt im Bereich Immobilieninvestment. Ihr Portfolio besteht primär aus Detailhandels- und Geschäftsliegenschaften an den Schweizer Wirtschaftsstandorten Zürich, Basel, Bern, Lausanne und Genf.

Die Aktionäre profitieren von einer nachhaltigen Anlagestrategie, die zu einem der erfolgreichsten und ausgewogensten Immobilienportfolios der Schweiz geführt hat. Der nachhaltige Erfolg von Swiss Prime Site zeigt sich am Fair Value-Wachstum des Portfolios seit ihrer Gründung. Das Alter der Objekte ist ein weiterer Indikator für ein nachhaltiges Portfolio. Flächenbezogen wurden mehr als 60% der Liegenschaften nach 2000 erstellt. Mehr als 90% der Objekte wurden nach 1980 gebaut oder saniert, womit das Portfolio insgesamt relativ jung ist. Zurzeit sind circa 85 000 m² der Flächen zertifiziert, weitere 180 000 m² befinden sich im Zertifizierungsprozess. Von den Liegenschaften, die nicht älter sind als 10 Jahre, ist bereits ein Drittel zertifiziert.

Alter der Liegenschaften (flächenbezogen)*



Fair Value der Liegenschaften

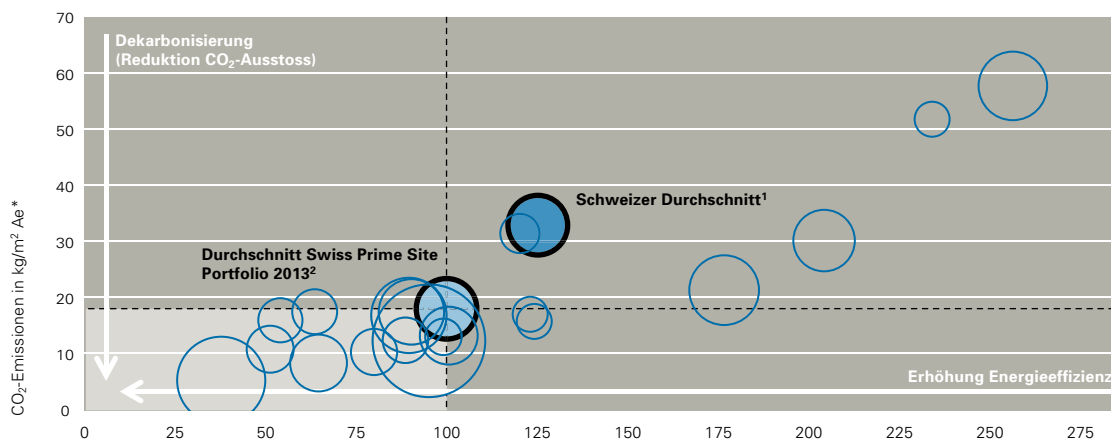


Für den vorliegenden Nachhaltigkeitsbericht können erstmals Energieverbrauch und CO₂-Emissionen gemäss den Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA) ausgewiesen werden. Auf Basis von kalkulatorischen Verbrauchswerten wurden für das Jahr 2013 folgende Kennzahlen ermittelt:

– Liegenschaften mit Energiedaten	109
– Gesamtfläche	1 012 000 m ²
– Wärmeenergieverbrauch	99.2 kWh/m ²
– CO ₂ -Emissionen	17.8 kg CO ₂ /m ²

Der CO₂-Ausstoss von 17.8 kg CO₂/m² und der Wärmeenergieverbrauch von durchschnittlich 99.2 kWh/m² sind im Vergleich zum Schweizer Durchschnitt von circa 33 kg CO₂/m² relativ tief. Die Analyse von Energieverbrauch und CO₂-Emissionen ergibt nachstehendes Energieemissionsdiagramm, welches die Energieeffizienz für die 19 grössten Liegenschaften von Swiss Prime Site zeigt. Die dargestellte Kreisgrösse entspricht der jeweiligen Objektgrösse (Energiebezugsfläche in m²). Je tiefer Wärmeenergieverbrauch und CO₂-Emissionen ausfallen, desto effizienter ist das Portfolio in seinem Energieverbrauch. Als Vergleichsgrössen sind der Energieverbrauch einer durchschnittlichen Schweizer Liegenschaft¹ sowie jener einer durchschnittlichen Swiss Prime Site-Liegenschaft² abgebildet.

Energieemissionsdiagramm



* CO₂-Emissionen beziehen sich auf kalkulatorische Äquivalenzgrössen.

Mit dieser energetischen Bestandesaufnahme sind gute Voraussetzungen für weitere Portfoliooptimierungen gegeben. Ferner sind Aussagen zu Trendentwicklungen in den kommenden Jahren möglich. Bereits heute zeigt sich, dass Swiss Prime Site über ein überdurchschnittlich energieeffizientes Portfolio verfügt.

Energiecontrolling und Betriebsoptimierung

Um den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen systematisch erfassen und zielgerichtet steuern zu können, nimmt Swiss Prime Site am Projekt Energiecontrolling und Betriebsoptimierung (EC/BO) teil. Damit sind erstmals reale Energieverbrauchsdaten vorhanden. Zudem sollten (ohne baulich investive Massnahmen) die CO₂-Emissionen bei Bestandsliegenschaften im Rahmen eines Fünfjahresplans gezielt reduziert werden. Im Durchschnitt sollen circa 10% der CO₂-Emissionen für das gesamte Portfolio in den nächsten fünf Jahren eingespart werden. Pilotprojekte in der Deutsch- und der Westschweiz zeigen, dass durchschnittlich circa 15% und mehr CO₂-Emissionen eingespart werden können.*

Aktuell umfasst das Projekt EC/BO 130 Liegenschaften von Swiss Prime Site. Darunter befinden sich 23 grosse Liegenschaften und 107 Liegenschaften mittlerer Grösse. Schrittweise werden die grossen Liegenschaften durch Siemens auf eine webbasierte Plattform online aufgeschaltet, wobei nur die Eigentümerin Zugriff hat. Den Energieverbrauch der 23 grossen Liegenschaften kann der Projektleiter für Betriebsoptimierung jederzeit über Monitore online überwachen und quasi auf Knopfdruck detailliert und objektspezifisch auswerten. Für Liegenschaften mittlerer Grösse werden die effektiven Verbrauchswerte jährlich aufgrund der Daten in den Nebenkostenabrechnungen erfasst. Das Portfoliomanagement hat

* Für ein umfassendes Verständnis für Investitionen in die Reduktion von CO₂-Emissionen hat Credit Suisse gemeinsam mit dem WWF eine Dekarbonisierungsstudie des Schweizer Immobiliensektors erstellt. Der Bericht bewertet das CO₂-Reduktionspotenzial im Immobilienbereich und ist verfügbar unter: <https://www.credit-suisse.com/responsibility/de/environment/cleantech/research.jsp>

damit Zugriff auf die gewünschten Energieeffizienzdaten. Bei Abweichungen von definierten Soll-Verbrauchswerten kann jederzeit korrigierend eingegriffen und Massnahmen können entwickelt werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass alle Liegenschaften im Portfolio miteinander verglichen werden können. Besonders energieeffiziente Objekte können als Benchmark dienen, während Liegenschaften mit grösserem Optimierungspotenzial den Handlungsbedarf leicht erkennbar machen. Die vorhandenen Ressourcen können somit gezielt für Liegenschaften verwendet werden, die den grössten Optimierungsbedarf aufweisen. Insgesamt ist dies ein innovativer Ansatz für ein effizientes und nachhaltiges Portfolio-management von Swiss Prime Site.

Pilotprojekt La Praille in Genf – nachhaltig investieren

Südlich von Rive Bleue, dort, wo früher die Industrie ihren Standort hatte, wird heute das grösste urbane Projekt in Genf, einer der spektakulärsten Städteumbauten der Schweiz durchgeführt. Hier entsteht das zweite Genfer Stadtzentrum Praille – Acacias – Vernet (PAV). Und mittendrin befindet sich das Einkaufszentrum La Praille, ein eigentliches Urban Entertainment Center: einkaufen, entspannen, tagen und trainieren auf rund 33 400 m² Nutzfläche. Mit 65 Geschäften, einem Dutzend Restaurants, Selbstbedienungstheken, Fitness, Wellness, Bowling und einem neuen Multiplexkino (Fertigstellung 2014) bietet das CCL La Praille attraktive Nutzungsmöglichkeiten. Neben dem Einkaufszentrum bietet das Hotel Ramada Encore mit 154 Zimmern und seinen Konferenz- und Eventräumen weitere interessante Angebote. Zudem profitiert La Praille von den Besuchern des Stade de Genève, welches über rund 30 000 Sitzplätze verfügt und für Sportveranstaltungen, Konzerte und Konferenzen vielseitig genutzt wird. Was macht das CCL La Praille von Swiss Prime Site zu einer interessanten Fallstudie in puncto Nachhaltigkeit? La Praille ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen, entlastet damit den Autoverkehr und schont Ressourcen. Alle Nutzer profitieren von kurzen Wegen. Doch die wichtigste Innovation ist die Investition in eine Fotovoltaikanlage auf dem Dach des Zentrums. Im Sinne der zukunftsorientierten Objektstrategie ist die Anlage als Pilotprojekt konzipiert. Ende 2012 konnte das «Sonnendach» den Betrieb aufnehmen. Swiss Prime Site investierte damit rund eine halbe Million Schweizer Franken in die Nutzung erneuerbarer Energiequellen. Die Voraussetzungen für einen nachhaltigen Erfolg dieses Pilotprojekts sind optimal:

- die geografische Lage verspricht eine hohe Sonneneinstrahlung
- auf einer Fläche von 1 200 m² können pro Jahr rund 177 000 kWh produziert werden
- mit den städtischen Werken Genf (Services Industriels de Genève, SIG) wurden eine Stromabnahme und eine Einspeisevergütung über 25 Jahre abgeschlossen

Die Erfahrungen aus dem Pilotprojekt werden für zukünftige Projektentwicklungen genutzt. Swiss Prime Site prüft, welche weiteren Liegenschaften sich für eine Fotovoltaikanlage eignen könnten.

NACHHALTIGE UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Swiss Prime Site verfolgt im Rahmen ihrer nachhaltigen Unternehmensstrategie einen ganzheitlichen Ansatz, der wirtschaftlichen Erfolg mit sozialen und ökologischen Zielen in Einklang bringt. Nachhaltigkeit ist für sie somit integraler Bestandteil der Unternehmensführung und durch eine verantwortungsvolle Gestaltung des Geschäftsalltags gekennzeichnet.

Märkte

Ihre langfristige Anlage- und Investitionsstrategie ist geprägt von zukunftsorientiertem Denken und Handeln. Hierbei stehen langfristig Wettbewerbsfähigkeit, Wertbeständigkeit, stabile Renditen sowie die wirtschaftliche Dimension der Nachhaltigkeit im Mittelpunkt. Investitionen in nachhaltige Liegenschaften zeichnen sich durch tiefere Betriebs- und Unterhaltskosten aus, welche mittel- bis langfristig die höheren Investitions- beziehungsweise Anschaffungskosten egalisieren. Die Attraktivität nachhaltiger Liegenschaften zeigt sich in einer zunehmenden Nachfrage, was sich positiv auf die Vermietbarkeit und somit auf tiefere Leerstandsquoten und die Laufzeit von Mietverträgen auswirken kann. Swiss Prime Site bedient damit die Nachfrage ihrer Mieter nach nachhaltigen Flächen, die zertifizierte Liegenschaften und nachhaltige Standards vermehrt voraussetzen.

Die gesellschaftliche Dimension hat Swiss Prime Site stets im Fokus. Die Investitionsentscheidungen und Projektentwicklungen haben einen massgeblichen Einfluss auf die Gestaltung des öffentlichen Raums und betreffen damit eine Vielzahl von Menschen. Das Ortsbild wird durch Swiss Prime Site mitgestaltet und geprägt. Sie achtet bei den aktuellen und den zukünftigen Projektentwicklungen auf eine hohe Mieter- und Nutzerfreundlichkeit der Liegenschaften, um den Bedürfnissen aller Anspruchsgruppen gerecht zu werden.

Um die regulatorischen Anforderungen hinsichtlich der ökologischen Dimension in einem dynamischen Marktumfeld auch in Zukunft erfüllen zu können, handelt Swiss Prime Site vorausschauend. Die systematische Erfassung von CO₂- und Energieverbrauch der Liegenschaften bietet optimale Voraussetzungen für ein effizientes Portfoliomanagement. Die energetischen Kennzahlen werden in den nächsten Jahren mit dem Ausweis von Wasser- und Abfallverbrauch sukzessive ergänzt.

Mit der Akquisition von Wincasa wurde die Diversifikation von Swiss Prime Site erhöht. Wincasa ist an 15 Standorten in allen Landesteilen vertreten und beschäftigt rund 670 Mitarbeitende. Swiss Prime Site erweitert damit ihr Dienstleistungsangebot und nutzt das Immobilien-Know-how des grössten Schweizer Immobiliendienstleisters. Wincasa bewirtschaftet schweizweit circa 178 000 Objekte mit einem Anlagewert von über CHF 42 Mrd. Die Aktionäre profitieren von einer breiten Wertschöpfungskette, die von der klassischen Immobilienbewirtschaftung über Baumanagement, Vermarktung, Immobilieninvestment bis hin zu Facility Management, Retail- und Centermanagement reicht. Swiss Prime Site erreicht damit eine noch grössere nationale Präsenz.

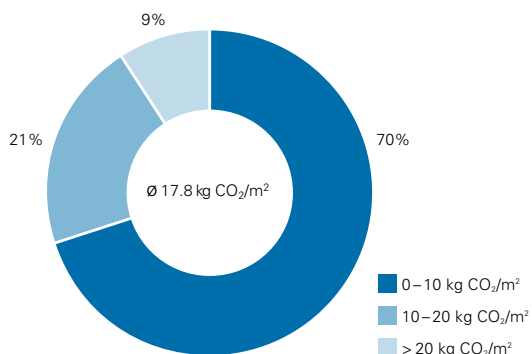
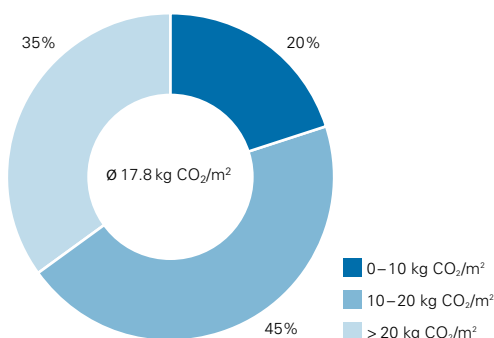
Mit der Akquisition der Tertianum Gruppe im Juli 2013 integrierte Swiss Prime Site eine der wesentlichen gesellschaftlichen Entwicklungen in die Unternehmens- und Anlagestrategie. In einer immer älter werdenden Gesellschaft, in welcher der Pflegebedarf steigt, leistet Swiss Prime Site einen wichtigen Beitrag und profitiert von einer optimierten Portfoliodiversifikation, die langfristig Bestand haben wird. Mit der Akquisition wurde das Segment Leben und Wohnen im Alter in das Immobilienportfolio übernommen. Die 14 Liegenschaften der Tertianum Gruppe im Wert von rund CHF 441 Mio. ergänzen das bestehende Portfolio unter Rendite- und Risikobetrachtung ideal. Der Erwerb ist gleichbedeutend mit der Koexistenz von gesellschaftlicher Verantwortung und wirtschaftlichem Erfolg. Da öffentliche Pflegeeinrichtungen den Bedarf an Wohnen im Alter zukünftig nicht alleine decken können, sind privatwirtschaftliche Initiativen und Investitionen mehr denn je gefragt.

Entscheidend für die Optimierung eines qualitativ hochwertigen Liegenschaftsportfolios sind eine konsequente Umsetzung der nachhaltigen Unternehmensstrategie sowie die Qualifikation der Mitarbeitenden. Swiss Prime Site fördert ihre Mitarbeitenden bei der Erreichung ihrer beruflichen Ziele durch interne und externe Weiterbildungen. Zudem werden häufig Teilzeitstellen mit individuellen und flexiblen Lösungen für Eltern gefördert. Swiss Prime Site ist aktiv in der Bereitstellung von Ausbildungsplätzen und bietet unterstützend, wo möglich, Home Office an. Die Anzahl der Mitarbeitenden hat sich in den vergangenen zwei Jahren durch die Akquisitionen von Wincasa und Tertianum massgeblich erhöht. Dieser Wachstumsprozess beinhaltet besondere Herausforderungen für die Integration der Tochtergesellschaften und ihrer Mitarbeitenden.

Umwelt

Hinsichtlich ökologischer Nachhaltigkeitsziele haben Immobilien einen grossen Stellenwert. Rund die Hälfte des schweizerischen Primärenergieverbrauchs wird durch Gebäude verursacht, circa 30% für Heizung, Lüftung, Klimatisierung und Warmwasser, weitere 14% für Elektrizität sowie circa 6% für die Herstellung und den Unterhalt von Liegenschaften. Rund ein Drittel der gesamten CO₂-Emissionen der Schweiz stammen aus dem Immobiliensektor. Das damit verbundene Einsparpotenzial ist volkswirtschaftlich von essenzieller Bedeutung.

Das seit 2013 geltende revidierte CO₂-Gesetz der Schweiz definiert eine gesamthafte Reduktion der jährlichen Treibhausgasemissionen im Inland um 20% bis zum Jahr 2020 (gegenüber 1990). Für den Gebäudebereich wird ein erweitertes Reduktionsziel von 40% für den gleichen Zeitraum definiert. Langfristig sieht die Energiestrategie 2050 des Bundes in Abhängigkeit von verschiedenen Szenarien noch deutlich weiter gehende Ziele vor. Vor diesem Hintergrund ist eine systematische Erfassung energetischer Kennzahlen des Portfolios von grosser Bedeutung. Für das Berichtsjahr 2013 zeigen sich folgende flächen- und objektbezogene CO₂-Verbräuche:

CO₂-Emissionen in kg/m² (flächenbezogen)CO₂-Emissionen in kg/m² (objektbezogen)

Swiss Prime Site ist im Vergleich zum gesamten Immobilienbestand der Schweiz* bereits heute sehr gut positioniert. Circa 70% ihrer Flächen haben einen tieferen CO₂-Verbrauch als 10 kg CO₂/m². Damit profitiert sie von ihrem relativ jungen Portfolio mit modernen, zeitgemässen Liegenschaften, einer professionellen Bewirtschaftung und einem hohen Anteil grosser Objekte, welche erfahrungsgemäss energieeffizienter sind als kleinere Liegenschaften.

Gesellschaft

Swiss Prime Site ist gesellschaftlich stark engagiert und mit dem Hauptsitz in Olten regional fest verankert. Sie fokussiert ihr gesellschaftliches und soziales Engagement auf die Regionalförderung und das Sponsoring im Kanton Solothurn, womit die starke Verbundenheit mit der Region zum Ausdruck kommt. Ihr soziales Engagement zeigt sich zudem in der Kinder- und Jugendförderung.

Gesellschaftliche Verantwortung zeigt sich auch in den Investitionsentscheidungen und Projektentwicklungen, die nachhaltigen Einfluss auf das Ortsbild haben und oft prägend für eine Region sind. Dabei geht es nicht nur um energie- und ressourcenschonende Liegenschaften, sondern auch um die Nutzungsqualität im Sinne aller Anspruchsgruppen. Viele Liegenschaften werden täglich von Zehntausenden Menschen genutzt, sei es zum Arbeiten, Einkaufen oder Wohnen. Eine gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und kurze Arbeitswege erhöhen dabei die Attraktivität für alle Nutzer. Swiss Prime Site konzentriert sich deshalb auf Standorte in Städten und Wirtschaftsagglomerationen, die gut in das bestehende Verkehrsnetz eingebunden sind.

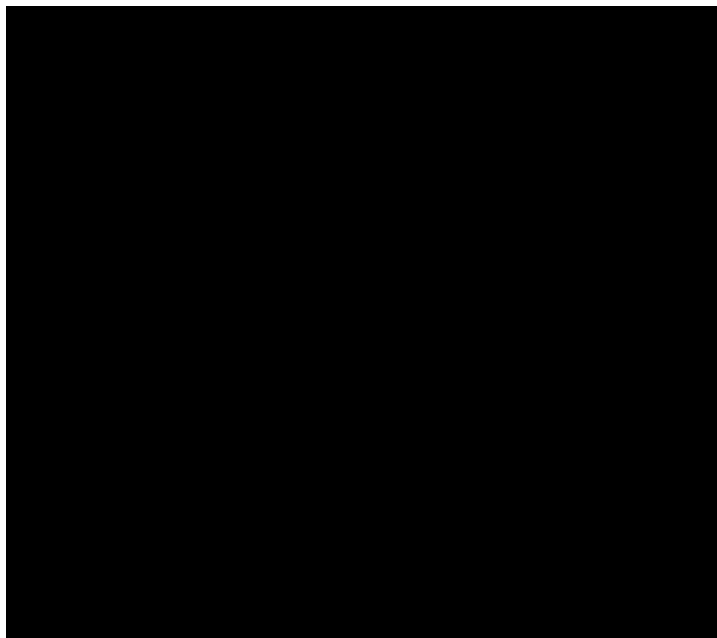
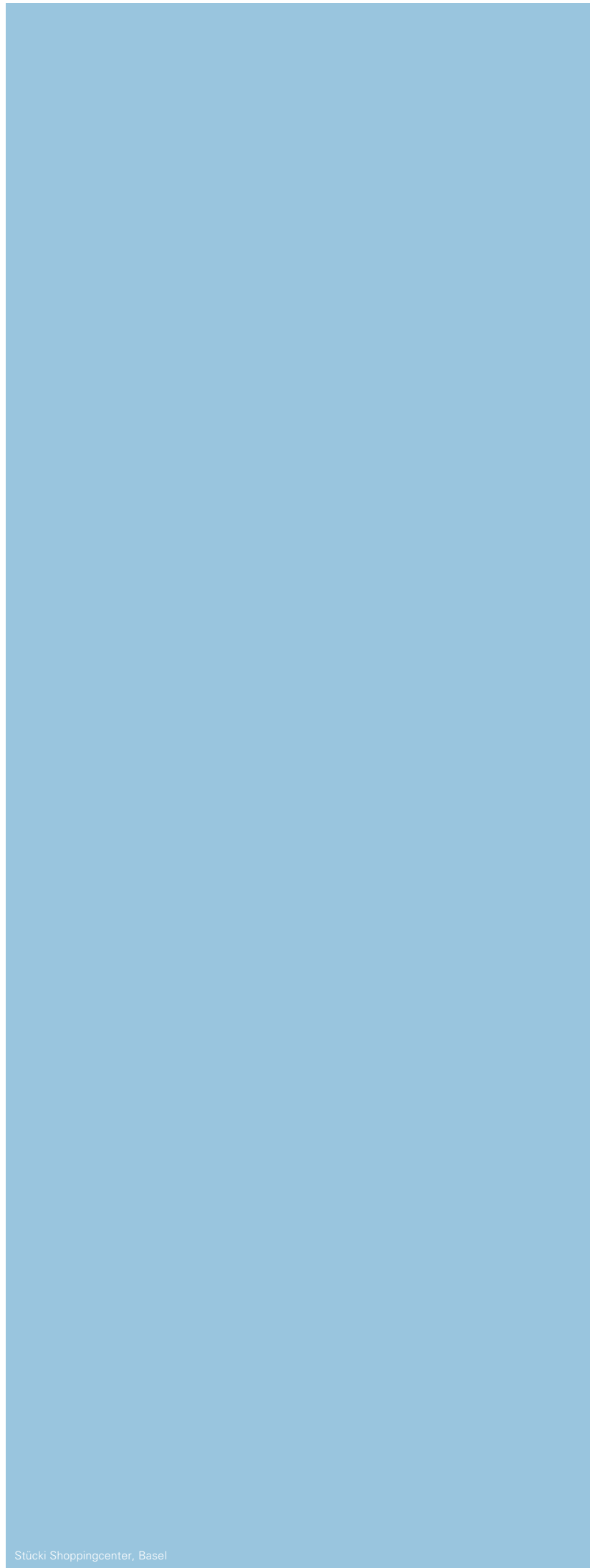
* Schweizer Durchschnitt nach Daten des Bundesamts für Energie (BFE): «Der Energieverbrauch der Dienstleistungen und der Landwirtschaft, 1990–2035» und «Der Energieverbrauch der Privaten Haushalte, 1990–2035»

Zertifikate und Objekte

Im Portfolio von Swiss Prime Site sind bezogen auf die Nutzfläche rund 84 000 m² zertifiziert, weitere 180 000 m² befinden sich zurzeit im Zertifizierungsprozess.

Ort	Adresse	Label	Stand	Nutzfläche
Basel	Hochbergerstrasse 70/ Stückli Shoppingcenter	greenproperty	angemeldet	54 159 m ²
Bern	Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa	DGNB greenproperty	angemeldet angemeldet	33 700 m ²
Zug	Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	Minergie	zertifiziert	15 927 m ²
Zug	Zählerweg 8, 10/Dammstrasse 21, 23/ Opus 2	Minergie	zertifiziert	19 994 m ²
Zürich	Flurstrasse 55/Flurpark	Minergie	geplant	26 000 m ²
Zürich	Hagenholzstrasse 60/SkyKey	LEED Platinum	angemeldet	40 000 m ²
Zürich	Hardstrasse 201/Prime Tower	Minergie LEED Gold greenproperty	zertifiziert zertifiziert zertifiziert	48 142 m ²
Zürich	Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	Minergie greenproperty	prov. zertifiziert angemeldet	24 200 m ²
Zürich	Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost	Minergie greenproperty	prov. zertifiziert angemeldet	*
Zürich	Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost	Minergie greenproperty	prov. zertifiziert angemeldet	*

* zusammen mit Hardstrasse 219/Maaghof Nord und Ost





Bericht des Bewertungsexperten

BERICHT DES BEWERTUNGSEXPERTEN, WÜEST & PARTNER AG, ZÜRICH

Die Liegenschaften von Swiss Prime Site AG werden von Wüest & Partner AG halbjährlich (Liegenschaften im Bau vierteljährlich) auf ihren aktuellen Fair Value bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31.12.2013.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die per Stichtag 31.12.2013 ermittelten Marktwerte stehen in Einklang mit dem Fair Value, wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 «Investment Property» und IFRS 13 «Fair Value Measurement» umschrieben wird. Dabei entspricht der Fair Value demjenigen Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen würden (Exit-Preis).

Definition des Fair Value

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

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

Umsetzung des Fair Value

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

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

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

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

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden als Projektmarktwerte unter Berücksichtigung der aktuellen Marktbedingungen, der noch ausstehenden Anlagekosten sowie eines dem Projektfortschritt entsprechenden Risikozuschlags bewertet (IFRS/IAS 40). Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (z.B. Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Herstellkosten bewertet (IAS 40.9), das heisst, es werden die laufenden Arbeiten und Herstellkosten aktiviert und die Folgebewertung erfolgt zum tieferen von Kosten und netto realisierbarem Wert gemäss IAS 2.

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS und andere). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit von Wüest & Partner AG sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarkts. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner AG (Immo-Monitoring 2013).

Bewertungsmethode

Renditeliegenschaften werden von Wüest & Partner AG in der Regel nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch für Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Fair Value einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt 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 von den jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Entwicklung des Immobilienportfolios

In der Berichtsperiode vom 01.01. bis 31.12.2013 wurden zehn Liegenschaften veräussert sowie 14 Liegenschaften und ein Entwicklungsprojekt erworben. Das Immobilienportfolio des Swiss Prime Site-Konzerns veränderte den Gesamtbestand um zehn Verkäufe und 15 Zukäufe und beinhaltet neu 193 Liegenschaften. Im Detail wurden während der Berichtsperiode acht kleinere Liegenschaften mit einem gesamthaften Fair Value per 31.12.2012 von CHF 26.2 Mio. und zwei grosse Liegenschaften mit einem Fair Value per 31.12.2012 von CHF 140.7 Mio. verkauft.

In der gleichen Periode wurden mit der Übernahme der Tertianum AG 15 Zukäufe (14 Bestandesliegenschaften: Seestrasse 83, 88, 101, 154, Berlingen CHF 35.0 Mio.; Seestrasse 110, Berlingen CHF 1.8 Mio.; St. Gallerstrasse 30–30c, Frauenfeld CHF 32.8 Mio.; Kreuzbuchstrasse 33/35, Luzern CHF 21.6 Mio.; Seestrasse 545, Meilen CHF 6.3 Mio.; Mitteldorfstrasse 16, Ostermundigen CHF 31.2 Mio.; Huobstrasse 5, Pfäffikon SZ CHF 58.0 Mio.; Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8, Thun CHF 39.0 Mio.; Nesslerenweg 30, Wabern bei Bern CHF 18.0 Mio.; Carl-Spitteler-Strasse 68/70, Zürich CHF 87.0 Mio.; Etzelstrasse 14, Zürich CHF 6.0 Mio.; Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19, Zürich CHF 21.0 Mio.; Kappenhühlweg 9, 11/Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a, Zürich CHF 62.0 Mio.; Restelbergstrasse 108, Zürich CHF 8.9 Mio.; 1 Entwicklungsprojekt: Müllackerstrasse/Bubenzholz, Opfikon CHF 12.4 Mio.) mit einem Fair Value per 31.12.2013 von CHF 440.8 Mio. getätigt.

Die Liegenschaft Flurstrasse 55/Flurpark in Zürich, welche einer Totalsanierung unterzogen wird, wird neu als Liegenschaft im Bau/Entwicklungsareal und nicht mehr als Bestandesliegenschaft geführt.

Das konsolidierte Portfolio setzte sich zusammen aus 175 bestehenden Renditeliegenschaften, 11 Baulandparzellen und 7 Entwicklungsarealen (Wankdorfallee 4/Hauptsitz Post/Majowa, Bern; Müllackerstrasse/Bubenzholz, Opfikon; Flurstrasse 55/Flurpark, Zürich; Hagenholzstrasse 60/SkyKey, Zürich; Maaghof Nord und Ost – Hardstrasse 219, Naphtastrasse 10 und Turbinenstrasse 21, Zürich).

Bei den verkauften Liegenschaften lag der gesamthaft erzielte Verkaufspreis in der Höhe von CHF 186.4 Mio. 11.7% über den ausgewiesenen Fair Value per 31.12.2012 von CHF 166.9 Mio.

Die Verkäufe erfolgten freihändig zu Marktbedingungen.

Aktuell stehen 7 Entwicklungsliegenschaften (inklusive 1 Zukauf Tertianum AG) in Realisation. Die Liegenschaft Flurstrasse/Flurpark, welche einer Totalsanierung unterzogen wird, wird dabei ebenfalls neu als Liegenschaft im Bau/Entwicklungsareal geführt.

Das Projekt Maaghof Nord und Ost – das dritte Entwicklungsfeld auf dem Maag-Areal – wird im Frühling 2015 bezugsbereit sein. Es handelt sich um ein urbanes Wohnbauprojekt mit Miet- und Eigentumswohnungen. Per Ende 2013 sind die Rohbauarbeiten bereits weit fortgeschritten und sowohl der Baufortschritt wie auch die Kosten entsprechen den vertraglich vereinbarten Vorgaben. Das Gesamtprojekt ist in die folgenden drei Teilprojekte aufgeteilt:

- Maaghof Nord und Ost, Hardstrasse 219, Zürich – Mietwohnungen (Maag-ich)
- Maaghof Nord und Ost, Naphtastrasse 10, Zürich – Stockwerkeigentum I, Gebäude A (Maaghome)
- Maaghof Nord und Ost, Turbinenstrasse 21, Zürich – Stockwerkeigentum II, Gebäude H (Maaghome)

Per Ende 2013 sind die Bauarbeiten beim Projekt SkyKey in Zürich Nord weiter fortgeschritten und befinden sich ebenfalls innerhalb der Vorgaben. Auch wenn die terminlichen Reserven aufgebraucht sind, wird die Fertigstellung nach wie vor per 01.07.2014 erwartet.

Beim Projekt Wankdorffallee 4/Hauptsitz Post/Majowa in Bern handelt es sich um ein Neubauprojekt, das 2014 fertiggestellt werden soll. Per Ende 2013 sind die Bauarbeiten bezüglich Kosten, Termine und Qualität auf Kurs. Der Fokus liegt momentan auf der Übergabe Grundausbau.

Beim Entwicklungsprojekt der Tertianum AG handelt es sich um die Müllackerstrasse in Opfikon (Bubenholz), wo eine Altersresidenz mit Pflegeabteilung realisiert wird und die per Anfang 2015 fertiggestellt werden soll. Die Liegenschaft Etzelstrasse 14 in Zürich (Etzelgut) soll zu einem grossen Teil rückgebaut und neu entwickelt werden. Das Projekt steht jedoch noch in der Projektierungsphase und wird bis Baubeginn als Bestandesliegenschaft klassiert.

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

Während der Berichtsperiode erfolgten keine Geschäfte mit Nahestehenden.

Bewertungsergebnisse per 31.12.2013

Per 31.12.2013 wird der Fair Value des Gesamtportfolios von Swiss Prime Site (total 193 Liegenschaften) mit CHF 9 339.5 Mio. bewertet. Damit hat sich der Fair Value des Portfolios gegenüber 31.12.2012 um CHF 739.2 Mio. erhöht, das heisst, der Portfoliowert stieg um 8.6%. Die Zunahme setzte sich zusammen aus folgenden Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +253.1 Mio.), den Zukäufen Bestand (CHF +428.5 Mio.), den Zukäufen Projekte (CHF +12.4 Mio.), den oben genannten Verkäufen (CHF –166.9 Mio.), den Baulandparzellen (CHF +1.2 Mio.) und den Wertänderungen und Investitionen der Projekte (CHF +211.0 Mio.).

Fair Value-Veränderung des Portfolios

Portfolioveränderungen	in CHF Mio.	in CHF Mio.
Fair Value per 31.12.2012		8 600.3
+ Wertänderungen Bestand		253.1
+ Zukäufe Bestand		428.5
+ Zukauf Projekt		12.4
- Verkäufe		(166.9)
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	(86.1)	
Bellach, Gurzelenstrasse 2	(4.3)	
Granges-Paccot, Route d'Agly 3	(7.8)	
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45	(2.9)	
Losone, Via Locarno/Via Truscio	(1.1)	
Mägenwil, Weststrasse 6/Birrfeldstrasse Süd	(3.3)	
Moosseedorf, Moosstrasse 21	(1.5)	
Moosseedorf, Moosstrasse 23	(2.5)	
Oberbüren, Haslen 3/Logistikzentrum Haslen	(54.6)	
Zürich, Limmatalstrasse 180	(2.8)	
+ Wertänderungen Bauländer		1.2
+ Wertänderungen Projekte		210.9
Bern, Majowa	63.7	
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	13.0	
Zürich, Maaghof Nord und Ost Miete	24.1	
Zürich, Maaghof Nord und Ost STWE I	6.6	
Zürich, Maaghof Nord und Ost STWE II	5.8	
Zürich, SkyKey	97.7	
Fair Value per 31.12.2013		9 339.5

Die Wertänderung auf den Bestandesliegenschaften im Vergleich zu 01.01.2013 betrug 3.1%. Von 161 Bestandesliegenschaften (ohne Zukäufe (14), Baulandparzellen (11) und Liegenschaften im Bau (7) – total 32 Liegenschaften) wurden 124 Liegenschaften höher und 37 Liegenschaften tiefer bewertet als per 01.01.2013.

Die positive Wertentwicklung des Swiss Prime Site-Portfolios erklärt sich in erster Linie durch das anhaltend tiefe Zinsumfeld und die damit verknüpften, sinkenden Renditeerwartungen der Investoren sowie durch die hohe Qualität der Liegenschaften an besten Standorten. Ferner führte die erstmalige Beurteilung nach «highest and best use» gemäss IFRS 13 bei einzelnen Liegenschaften zu zusätzlichen Wertsteigerungen. Weiter beeinflussten erledigte Unterhalts- und Investitionsmassnahmen (Renovationen), einzelne Wiedervermietungserfolge sowie die sich erfreulich entwickelnden Projekte die Werte positiv.

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

Ausblick Geschäftsflächenmärkte

Die Schweizer Wirtschaft befand sich 2013, trotz der anhaltenden Unsicherheiten im Euro-Raum, auf solidem Wachstumskurs. Haupttreiber waren das Bevölkerungswachstum, der damit induzierte Privatkonsum und nicht zuletzt die hohen Bauinvestitionen. Für das kommende Jahr hellen sich die Aussichten noch mehr auf: Derzeit wird für 2014 mit einem realen Wirtschaftswachstum von 2.3% gerechnet. Viel erwartet wird vom Exportsektor, der sich bereits in der jüngsten Vergangenheit trotz schwierigem Umfeld verhältnismässig gut schlug.

Dieser Kurs führt dazu, dass – bei gleichzeitig tiefer Arbeitslosigkeit – die Anzahl der Beschäftigten weiter zunimmt. Jedoch hat im Vergleich zu den Vorjahren das Beschäftigungswachstum in den letzten zwölf Monaten leicht an Tempo verloren. Die Zusatznachfrage nach Geschäftsflächen wird sich dadurch vorübergehend zögerlich entwickeln. Die erwarteten positiven Beschäftigungsaussichten für 2014 und 2015 dürften erst mit einiger zeitlicher Verzögerung auf den Geschäftsflächenmärkten wirksam werden. Sie könnten dann aber wieder der klassischen Büroflächennachfrage Vorschub leisten. Vor dem Hintergrund dieser Marktkonstellation präsentieren sich die Aussichten auf die Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächenmärkten 2014 stabil beziehungsweise leicht gedämpft.

Die stark wachsende Wohnbevölkerung und steigende mittlere Haushaltseinkommen bilden in der Schweiz grundsätzlich einen attraktiven und soliden Nährboden für das Segment der Verkaufsflächen. Abhängig von der Lage variieren die Entwicklungen allerdings stark. Derzeit überkompensieren vor allem die steigenden Mietpreise an frequenzstarken Standorten die Preisrückgänge an wenig vorteilhaft gelegenen Verkaufsflächen. Insbesondere die zunehmende Bedeutung des Internets als Distributionskanal oder die steigende Wettbewerbsintensität im Detailhandel wirken auf die Umsatzpotenziale und damit die Mietpreise für Verkaufsflächen.

Der Schweizer Büroflächenmarkt ist nach wie vor von einer intensiven Neubautätigkeit geprägt. Nichtsdestotrotz ist das inserierte Angebot in der Schweiz während der vergangenen Monate stabil geblieben. Jedoch ist es in den beiden Büromarktregionen Zürich und Genfersee zu einer erhöhten Marktliquidität gekommen. Aufgrund des rückläufigen Volumens bei den Baubewilligungen in der Genferseeregion ist vorerst mit einer Stabilisierung des Angebots auf hohem Niveau zu rechnen. Eine analoge Perspektive gilt für den Grossraum Zürich, wo sich dieser Indikator inzwischen merklich zurückgebildet hat. Zu erwarten sind aber weiterhin punktuelle Angebotsausdehnungen, die durch Standortverlagerungen und Unternehmensabzüge ausgelöst werden – was einen anhaltenden Druck auf die Preise mit sich bringt.

In den kommenden Monaten wird eine zweiseitige Mietpreisentwicklung erwartet: Einerseits dürften die Preise in einzelnen Gebieten stabil bleiben. Dies trifft auf hochwertige Flächen an gut erschlossenen Lagen zu. Ausserdem besteht in Regionen mit einem überdurchschnittlichen Beschäftigtenwachstum, wie beispielsweise der Zentralschweiz und der Genferseeregion, eine weiterhin rege Nachfrage. Andererseits ist jedoch auch mit Rückgängen der Mietpreise zu rechnen: Bürogebäude in einem unterdurchschnittlichen Zustand an schlechter Lage dürften davon besonders betroffen sein.

Vor dem Hintergrund dieser leicht angespannten Aussichten auf der Ertragsseite zeigen die aktuellen Transaktionspreise von Immobilien weiterhin eine sehr stabile, an guten Standorten deutlich positive Entwicklung. Das tiefe Zinsniveau, die entsprechend günstigen Finanzierungsbedingungen sowie unsichere Anlageopportunitäten wirken stützend auf den Transaktionsmarkt. Ungeachtet dessen werden bei Liegenschaften mit leichten Handicaps, wie beispielsweise erhöhten Leerständen, ungünstigen Mikrolagen oder strukturellen Mängeln, durchaus längere Vermarktungsdauern beobachtet.

Die vergangene Berichtsperiode stand im Zeichen des erfolgreichen Zukaufs und der Integration der Tertianum Gruppe in das Portfolio von Swiss Prime Site. Mit dieser Initiative stärkt Swiss Prime Site die Diversifikation in ihrer Nutzungsallokation. Insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Entwicklung der Schweiz wird diese Investition in die Anlagekategorie Leben und Wohnen im Alter die Ertragssituation des Portfolios zusätzlich stabilisieren.

Wüest & Partner AG
Zürich, 30.01.2014

Andreas Ammann
Partner

Gino Fiorentin
Partner

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Bewertungsannahmen per 31.12.2013

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

Renditeliegenschaften inklusive Bauland

Die Liegenschaften werden grundsätzlich auf Fortführung auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt («highest and best use»). Dabei bilden die aktuelle Vermietungssituation sowie der aktuelle Zustand der Liegenschaft die Ausgangslage. Nach Ablauf der bestehenden Mietverträge fließt das aktuelle Marktniveau in die Ertragsprognose ein.

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

Es wird grundsätzlich von einer durchschnittlichen und naheliegenden Bewirtschaftungsstrategie ausgegangen. Spezifische Szenarien des Eigentümers werden nicht oder nur insoweit berücksichtigt, als sie mietvertraglich vereinbart sind oder soweit sie auch für Dritte plausibel und praktikabel erscheinen. Mögliche und marktkonforme Optimierungsmassnahmen – wie zum Beispiel eine zukünftige verbesserte Vermietung – werden berücksichtigt.

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

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

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

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

Die angewendete Diskontierung beruht auf laufender Beobachtung des Immobilienmarkts und wird modellhaft hergeleitet und plausibilisiert, auf Basis eines realen Zinssatzes, welcher sich aus dem risikolosen Zinssatz (langfristige Bundesobligationen) plus allgemeinen Immobilienrisikos plus liegenschaftsspezifischen Zuschlägen zusammensetzt und risikoadjustiert pro Liegenschaft bestimmt wird. Der mit dem Marktwert gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz der Renditeliegenschaften (Bestandesliegenschaften) beträgt in der aktuellen Bewertung 4.01%. Dies entspricht bei einer Teuerungsannahme von 1.0% einem nominalen Diskontierungssatz von 5.05%. Der tiefste für eine einzelne Liegenschaft gewählte reale Diskontierungssatz liegt dabei bei 3.0%, der höchste bei 5.4%.

Den Bewertungen liegen die Mieterspiegel der Verwaltungen per 01.01.2014 zugrunde. Die Bewertungen basieren auf den Flächenangaben der Auftraggeberin/Verwaltungen.

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

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden seit 01.01.2009 zum Fair Value bewertet und bilanziert (IAS 40 und IFRS 13).

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

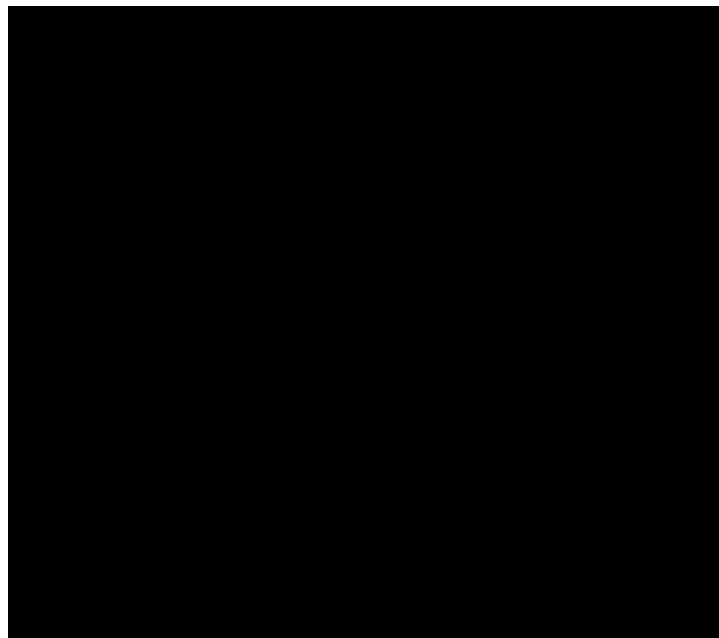
Dabei wird die geplante oder mögliche Bebauung per Bilanzierungstichtag bewertet, auf der Basis derselben Annahmen und Methoden wie für Renditeliegenschaften. Zur Ermittlung des per Stichtag aktuellen Fair Value werden die noch ausstehenden Anlagekosten in den Cashflows berücksichtigt und die Zusatzrisiken 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, 30.01.2014





Finanzkommentar

BEDEUTENDE EREIGNISSE UND ENTWICKLUNGEN

Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2013

Konjunkturaussichten

Die Schweizer Binnenwirtschaft zeigte 2013 eine robuste Entwicklung. Der private Konsum entwickelte sich dynamisch und war getragen von tiefen Zinsen, robuster Zuwanderung und einem stabilen Arbeitsmarkt. Die Bauinvestitionen, die 2012 noch rückläufig waren, erholten sich und waren ein weiterer wichtiger Treiber der verbesserten Wirtschaftsentwicklung. Erfreulicherweise stabilisierte sich die ökonomische Situation in der Eurozone nach sechs aufeinanderfolgenden Quartalen rückläufiger Wirtschaftsleistung. Dadurch nahm die Wahrscheinlichkeit negativer Szenarien um die Zukunft der Eurozone ab, was die Konsumenten- und Investitionsstimmung im umliegenden Ausland verbesserte mit positiven Effekten auf die Schweiz.

Die Konjunkturaussichten für 2014 sind weiter positiv. Im Zuge einer erwarteten Kräftigung der globalen Konjunktur dürfte auch das Wirtschaftswachstum in der Schweiz etwas an Schwung gewinnen. Das Credit Suisse Economic Research erwartet für 2014 ein Wachstum des realen BIPs von 2% nach 1.8% in 2013. Während sich die Dynamik des privaten Konsums leicht abschwächen dürfte, sollten die Exporte wieder stärker wachsen. Die Auftragseingänge deuten ebenfalls auf ein robustes Jahr im Bausektor hin. Konsumentenpreise sollten wieder etwas ansteigen, nachdem sie in den vergangenen Jahren rückläufig waren. Die Geldpolitik dürfte weiterhin expansiv bleiben und nur langsam normalisiert werden.

Das grösste Risiko für den Schweizer Immobilienmarkt stellt vorderhand die Verunsicherung bezüglich der Umsetzung der am 09.02.2014 angenommenen Volksinitiative «Gegen Masseneinwanderung» dar. In zweiter Linie gilt es, eine allfällige Verschärfung der Probleme einiger Schwellenländer im Auge zu behalten, die sich negativ auf die globale gesamtwirtschaftliche Nachfrage auswirken könnten.

Fokus im Geschäftsjahr 2013

Nach der erfolgreichen Integration der 2012 akquirierten Wincasa AG (Immobiliendienstleistungen) lag der Schwerpunkt im Berichtsjahr auf folgenden Punkten:

- Weiterentwicklung der Neu-/Umbauprojekte
- Optimierung der Bestandesliegenschaften
- Finanzierungen
- Integration der im Juli erfolgten Akquisition der Tertianum Gruppe

Dynamische und erfolgreiche Unternehmensentwicklung

Swiss Prime Site zeigte als grösste kotierte Immobilieninvestmentgesellschaft der Schweiz auch im Geschäftsjahr 2013 wiederum eine erfreuliche und dynamische Entwicklung. Nach der erfolgreichen Integration der im 4. Quartal 2012 übernommenen Wincasa AG, eines der grössten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz, hat sie im Juli die Tertianum Gruppe akquiriert. Swiss Prime Site hat ihre Strategie dem veränderten Marktumfeld leicht angepasst und mit diesen Übernahmen ihre Ertragsbasis neben dem Kerngeschäft Immobilien verbreitert und mit weiteren Geschäftsfeldern abgestützt.

Akquisition

Die im Juli übernommene Tertianum Gruppe ist Schweizer Marktführerin im Bereich Leben und Wohnen im Alter. Mit der Akquisition der erstklassig gelegenen Immobilien im Wert per 31.12.2013 von rund CHF 441 Mio. sowie des operativen Betriebs hat Swiss Prime Site ihr Portfolio und ihre Geschäftstätigkeit um das Segment Leben und Wohnen im Alter mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial erweitert. Das Portfolio besteht aus 14 Liegenschaften an guten Lagen in den Wirtschaftsräumen Zürich, Bern und Ostschweiz. Diverse Projekte befinden sich in der Planungs- oder Realisierungsphase. In weiteren elf Betrieben ist Tertianum als Betreiber eingemietet. Die Tertianum Gruppe erzielte 2012 einen Umsatz von CHF 214 Mio. und einen bereinigten EBITDA von CHF 32 Mio. Sie wurde ab 12.07.2013 konsolidiert.

Segment Immobilien

Der Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften reduzierte sich auf CHF 424.2 Mio. [CHF 427.4 Mio.]. Diese Abnahme um 0.7% resultierte hauptsächlich aus dem Wegfall von Mieten aus Verkäufen im Vorjahr (CHF –1.3 Mio.) sowie im

laufenden Jahr (CHF –2.0 Mio.), aus Umbauten und Sanierungen (CHF –10.7 Mio.) sowie aus diversen Veränderungen bei den Bestandesliegenschaften (CHF –7.4 Mio.). Positiv wirkten sich die Mieterträge aus den Käufen im laufenden Geschäftsjahr (Tertianum CHF +11.2 Mio.), der Kauf des Riverside Business Parks im Vorjahr (CHF +5.6 Mio.) sowie die Fertigstellung von Umbauten und Projekten im Vorjahr (CHF 1.5 Mio.) aus. Die Leerstandsquote erhöhte sich erwartungsgemäss in der Berichtsperiode um 1.3 Prozentpunkte auf 6.1% [4.8%]. Die Nettorendite des Immobilienportfolios betrug 4.2% [4.5%].

Die Ertragsqualität wurde unterstrichen durch die gute Bonität der Mieter. Die fünf grössten externen Mieter waren renommierte Unternehmen und trugen 20.8% [22.7%] zum Mieterlös bei. 62% [59%] aller Mietverträge wiesen eine Restlaufzeit von vier oder mehr Jahren aus.

Die erfolgswirksamen Neubewertungen im Segment betrugen CHF 198.1 Mio. [CHF 191.9 Mio.]. Neben dem Erfolg aus dem Kerngeschäft, der Vermietung, dem Bau, Kauf und Verkauf von Immobilien, beinhaltete dieses Segment den Erfolg aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft der 2012 übernommenen Wincasa AG, welche Ertrag aus Immobiliendienstleistungen von CHF 98.7 Mio. [CHF 14.1 Mio. seit der Akquisition per 25.10. bis 31.12.2012] generierte.

Das EBIT dieses Segments nahm von CHF 524.0 Mio. auf CHF 552.7 Mio. zu (+5.5%).

Veränderungen im Portfolio

Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden im Berichtsjahr zehn Liegenschaften [zwei Objekte] mit einem Fair Value per 31.12.2012 [2011] von CHF 166.9 Mio. [CHF 33.5 Mio.] verkauft. Der Verkaufserfolg nach Transaktionskosten betrug netto CHF 15.3 Mio. [CHF 8.5 Mio.]. Mit der Akquisition von Tertianum wurden 14 Bestandesliegenschaften sowie eine Liegenschaft im Bau (Opfikon/Bubenholtz) übernommen. Sonstige Käufe wurden keine getätigt. Swiss Prime Site prüfte diverse Akquisitionsmöglichkeiten, verfolgte diese aber aufgrund hoher Angebotspreise oder mangels Kompatibilität mit der Anlagestrategie nicht weiter. Das Portfolio umfasste somit 193 Liegenschaften [188].

Die Liegenschaft Flurpark in Zürich, welche bis Ende 2012 an UBS vermietet war, wird einem Totalumbau und einer Neupositionierung unterzogen und wurde somit in die Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert.

Neubewertung des Immobilienportfolios

Per 31.12.2013 bewertete Wüest & Partner AG das Immobilienportfolio mit CHF 9339.5 Mio. [CHF 8600.3 Mio.]. Diese Neubewertung führte zu einer erfolgswirksamen Nettoaufwertung von CHF 186.7 Mio. [CHF 187.3 Mio.] (ohne Neubewertung der Betriebsliegenschaften) oder 2.2% des Portfoliowerts per 31.12.2012. Von diesen Neubewertungen waren CHF 22.5 Mio. auf die erstmalige Anwendung von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung zurückzuführen. Die Zunahme um CHF 739.2 Mio. respektive um 8.6% setzte sich zusammen aus Wertänderungen und Investitionen bei den Projekten Maaghof Nord und Ost (CHF +36.5 Mio.), SkyKey (CHF +97.8 Mio.) und Flurpark (CHF +13.0 Mio.) in Zürich sowie Hauptsitz Post/Majowa in Bern (CHF +63.7 Mio.), Wertänderungen (inklusive Renovationen/Investitionen) bei den Bestandesliegenschaften (CHF +253.0 Mio.) und den Baulandparzellen (CHF +1.2 Mio.), den Verkäufen (CHF –166.9 Mio.) sowie den mit Tertianum übernommenen Liegenschaften und dem Projekt Bubenholtz in Opfikon (CHF +440.9 Mio.). Letztere werden mit einer Ausnahme als Betriebsliegenschaften bilanziert mit dem Ausweis der Neubewertung im sonstigen Ergebnis.

Von 161 Bestandesliegenschaften (ohne die 14 Zukäufe, Baulandparzellen (11) und Liegenschaften im Bau (7) – total 32 Liegenschaften) wurden 124 höher und 37 tiefer bewertet als per 01.01.2013.

Der gewichtete durchschnittliche reale Diskontierungssatz von 4.01% nahm gegenüber dem Vorjahr um 0.15 Prozentpunkte ab [4.16%]. Dies entsprach bei einer Teuerungsannahme von 1.0% [1.0%] einem nominalen Diskontierungssatz von 5.05% [5.20%].

Planmässiger Verlauf der Projekte im Bau

Die Arbeiten am 2011 gekauften Neubauprojekt SkyKey (Hagenholzstrasse 60 in Zürich) verlaufen planmässig. Die Aufrichte wurde am 27.06.2013 gefeiert. Das Dienstleistungsgebäude mit 40 000 m² Büroflächen und 2 400 Arbeitsplätzen wird Mitte 2014 fertiggestellt und bezugsbereit sein. Es ist per 01.07.2014 an Zürich Versicherungs-Gesellschaft AG vermietet.

Beim Neubauprojekt Hauptsitz Post/Majowa in WankdorfCity, Bern, erfolgte die Aufrichte am 25.09.2013. Die Arbeiten am Dienstleistungsgebäude mit einer Mietfläche von 33 700 m² und 1 800 Arbeitsplätzen verlaufen sowohl terminlich, kostenmässig als auch qualitativ planmässig. Die Fertigstellung ist auf Herbst 2014 geplant (Vermietung an Post per 01.11.2014).

Der 1979 erbaute Flurpark in Zürich wird nach dem Auszug der Alleinmieterin UBS per 31.12.2012 einer Totalsanierung unterzogen. Mit der umfassenden Sanierung, einer neuen Fassade und dem vorgegebenen Minergie-Zertifikat wird die Liegenschaft neu positioniert und multi-tenant-fähig gemacht, um die nachhaltige Vermietung sicherzustellen. Swiss Prime Site wird rund CHF 69 Mio. investieren. Die Baufreigabe ist im Dezember 2013 erfolgt und der Rückbau respektive die Altlastensanierung hat begonnen. Die Liegenschaft kann ab Frühjahr 2015 den künftigen Mietern zum Innenausbau übergeben werden.

Beim Maaghof Nord und Ost, dem urbanen Wohnbauprojekt mit Miet- und Eigentumswohnungen in Zürich West, fand die Grundsteinlegung am 29.11.2012 statt. Die Rohbauarbeiten verlaufen planmässig und die Aufrichte wird am 14.05.2014 stattfinden. Der Bezug erfolgt im Frühling 2015. Swiss Prime Site erstellt hier 220 Wohnungen mit einer Fläche von 21 800 m² und 2 200 m² für soziale und kommerzielle Nutzungen. Der Verkauf der 83 Eigentumswohnungen verläuft erfolgreich. Per 31.12.2013 waren 44 Wohnungen verkauft und zwei reserviert sowie zwei Gewerberäume verkauft und einer reserviert. Die Vermietungsaktivitäten für die 137 1½- bis 5½-Zimmer-Wohnungen starten im Frühling 2014.

Mit Tertianum wurde das Neubauprojekt Bubenholz in Opfikon übernommen. Swiss Prime Site wird rund CHF 42 Mio. in diesen Bau investieren, welcher 59 1½ bis 3½-Zimmer-Wohnungen mit Serviceleistungen à la carte, einen Pflege- trakt mit 43 Betten sowie ein Bistro, Mehrzweckräume und Gewerbeflächen umfassen wird. Die Liegenschaft wird im Frühling 2015 fertiggestellt sein und als Betriebsliegenschaft unter der Marke Vitadomo betrieben werden. Die Vermietung hat im November begonnen.

Segment Retail und Gastro

Der Ertrag aus Retail und Gastro betrug CHF 156.4 Mio. [CHF 159.1 Mio.]. Dieser beinhaltete den Detailhandelsertrag von Jelmoli – The House of Brands von netto CHF 136.9 Mio. [CHF 136.4 Mio.] sowie die Erträge aus Hotellerie und dem Restaurant Clouds von CHF 19.2 Mio. [CHF 22.7 Mio.]. Jelmoli – The House of Brands erzielte einen Ertrag aus Vermietung an Dritte von CHF 18.0 Mio. [CHF 17.8 Mio.]. Die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels als Distributionskanal und die steigende Wettbewerbsintensität im Detailhandel beeinflussten die Umsätze weiterhin.

Der operative Betrieb des Hotels Ramada Encore in Genf wurde Ende November verkauft. Aufgrund dieses Verkaufs reduzierte sich der Goodwill aus der damaligen Übernahme von Jelmoli im Jahr 2009, mit welcher der erwähnte Hotelbetrieb akquiriert wurde, geringfügig.

Segment Leben und Wohnen im Alter

Mit der Akquisition der Tertianum Gruppe hat Swiss Prime Site ihre Geschäftstätigkeit mit einem neuen operativen Segment Leben und Wohnen im Alter erweitert. Die erworbenen Liegenschaften wurden ins Segment Immobilien transferiert, der operative Betrieb bildet das Segment Leben und Wohnen im Alter. Swiss Prime Site misst diesem Markt überdurchschnittliches Wachstumspotenzial bei, welches sich auch positiv auf das Segment Immobilien auswirken wird. Mit der Übernahme stärkt sie die Diversifikation der Nutzungsallokation. Insbesondere vor dem Hintergrund der zukünftigen demografischen Entwicklung der Schweiz wird diese Investition die Ertragssituation des Portfolios zusätzlich ergänzen.

Der Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter seit Übernahmedatum 12.07.2013 betrug CHF 85.7 Mio. Ferner generierte Tertianum Ertrag aus Vermietung von eigenen Betriebsliegenschaften von CHF 11.4 Mio. sowie von elf zugemieteten Liegenschaften von CHF 14.1 Mio. Das seit der Akquisition generierte EBIT betrug CHF 5.0 Mio.

Die Zunahme im Personalbestand (Vollzeitstellen) auf Konzernstufe von 1 239 auf 2 465 basierte vor allem auf dieser Akquisition. Der aus dieser Transaktion resultierende Goodwill betrug CHF 44.5 Mio.

Betriebs- und Reingewinn

Beim Vergleich mit dem Vorjahr ist zu beachten, dass 2012 die im Oktober übernommene Wincasa AG nur für zwei Monate in die Konsolidierung 2012 eingeflossen und die Tertianum Gruppe im Berichtsjahr ab 12.07.2013 konsolidiert worden ist. Ferner beeinflussten neue IFRS-Vorschriften, insbesondere IFRS 13 und IAS 19 revised, den Vorjahresvergleich. Die erstmalige Anwendung von IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem neuen Konzept der bestmöglichen Nutzung führte bei sechs Liegenschaften zu einer positiven Wertänderung von total CHF 22.5 Mio. IAS 19 rev. «Leistungen an Arbeitnehmer» bedingte ein Restatement des Vorjahrs und die Verbuchung der Neubewertung aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis. Sämtliche Vergleichszahlen basieren auf dem Restatement und können von den publizierten Zahlen abweichen.

Der den Aktionären zurechenbare Gewinn betrug CHF 343.9 Mio. [CHF 311.3 Mio.]. Die Zunahme um CHF 32.6 Mio. resultierte unter anderem aus dem Immobiliendienstleistungsgeschäft von Wincasa, dem Erfolg aus dem Verkauf von Immobilien, dem Erfolg aus der Tertianum Gruppe sowie tieferen Finanzierungs- und Verwaltungskosten. Der Gewinn ohne Neubewertungseffekte* erhöhte sich um 12.4% auf CHF 222.8 Mio. [CHF 198.2 Mio.]. Das den Aktionären zurechenbare Gesamtergebnis inklusive Neubewertungseffekte* von CHF 378.2 Mio. lag 16.9% über dem Vorjahresergebnis [CHF 323.5 Mio.]. Der Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT) erhöhte sich um 3.5% von CHF 512.6 Mio. auf CHF 530.6 Mio., das EBIT ohne Neubewertungseffekte um 5.7% von CHF 325.4 Mio. auf CHF 343.9 Mio.

Der Betriebsaufwand nahm um 62.8% von CHF 267.8 Mio. auf CHF 436.0 Mio. zu. Davon entfielen CHF 81.5 Mio. [CHF 76.6 Mio.] auf den Immobilienaufwand und CHF 81.0 Mio. [CHF 72.6 Mio.] auf den Warenaufwand. Die Zunahme des Immobilienaufwands resultierte vor allem aus um CHF 16.2 Mio. höherem Fremdmietaufwand, insbesondere für die elf zugemieteten Liegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter. Die Kosten für Unterhalt sowie für Liegenschaftsverwaltung reduzierten sich hingegen um CHF 10.6 Mio. respektive CHF 8.7 Mio. Durch die Konsolidierung von Wincasa und somit die konzerninterne Erbringung dieser Dienstleistungen gab es eine Verschiebung dieser Kosten in den Personalaufwand. Die Zunahme des Warenaufwands um CHF 8.4 Mio. resultierte hauptsächlich aus der Geschäftstätigkeit von Tertianum.

Der Personalaufwand betrug CHF 199.7 Mio. [CHF 57.9 Mio.], der sonstige Betriebsaufwand CHF 47.2 Mio. [CHF 43.5 Mio.] und die Abschreibungen und Amortisationen waren CHF 26.6 Mio. [CHF 17.1 Mio.]. Die Zunahme des Personalaufwands war vor allem durch die Personalkosten aus den beiden Akquisitionen Wincasa und Tertianum sowie für die Mitarbeitenden, welche per 01.01.2013 von Credit Suisse AG zu Swiss Prime Site gewechselt haben, bedingt. Gemäss IAS 19 revised wurden die Neubewertungen aus Personalvorsorge im sonstigen Ergebnis ausgewiesen. Diese führten im Berichtsjahr zu einem Neubewertungsertrag von CHF 24.1 Mio. [CHF 5.5 Mio.]. Die höheren Abschreibungen waren hauptsächlich bedingt durch Abschreibungen von Betriebsliegenschaften und Amortisationen von immateriellen Werten wie Software und Kundenstamm.

Finanzsituation

Das den Aktionären zurechenbare Eigenkapital erhöhte sich um CHF 193.4 Mio. auf CHF 4 107.3 Mio. [CHF 3 913.9 Mio.]. Diese Zunahme setzte sich zusammen aus dem Gewinn (CHF +343.9 Mio.), dem sonstigen Ergebnis (CHF +34.3 Mio.), der Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen vom 24.04.2013 (CHF -217.8 Mio.), aus Wandlungen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (CHF +34.1 Mio.) sowie aus dem Kauf/Verkauf eigener Aktien (CHF -1.0 Mio.). Der Bestand eigener Aktien am 31.12.2013 betrug 18 916 [4 828].

Das Fremdkapital erhöhte sich von CHF 5 323.1 Mio. um CHF 1 081.7 Mio. auf CHF 6 404.8 Mio. (20.3%). Daraus resultierten eine Eigenkapitalquote von 39.1% [42.4%] und eine Fremdkapitalquote von 60.9% [57.6%]. Im Fremdkapital sind CHF 419.7 Mio. Kredite ausgewiesen, die kurzfristig über das Jahresende infolge einer bestrittenen Verrechnungssteuerzahlung im Betrag von CHF 419.7 Mio. der ESTV überwiesen worden sind. Diese Gelder wurden am 10.01.2014 zurückerstattet und die Kredite zurückbezahlt. Ohne diese Kredite würden die Eigenkapitalquote 40.7% und die Fremdkapitalquote 59.3% betragen. Weitere Informationen zu diesem Thema finden sich in Erläuterung 32 «Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten» auf Seite 136.

Die Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet) betrug 9.1% [8.9%] und die Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet) 4.6% [4.8%].

* Neubewertungen und latente Steuern

Am 11.07.2013 hat Swiss Prime Site eine Anleihe im Betrag von CHF 115.0 Mio. mit einem Zinssatz von 1.125% und einer Laufzeit bis 11.07.2018 und am 21.10.2013 eine Anleihe im Betrag von CHF 230.0 Mio. mit einem Zinssatz von 2.0% und einer Laufzeit von sieben Jahren (21.10.2020) emittiert. Ferner hat sie die am 11.07.2013 fällig gewordene CHF 200 Mio.-Anleihe mit einem Zinssatz von 4.625% zurückbezahlt.

Der durchschnittliche gewichtete Zinssatz aller Finanzverbindlichkeiten war 2.2% [2.6%] und die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit lag bei 4.0 Jahren [4.5 Jahren]. Die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV) betrug 54.1% [48.0%].

Der Finanzaufwand von CHF 109.4 Mio. [CHF 117.0 Mio.] enthält im Wesentlichen Zinsen. Der Finanzertrag von CHF 10.6 Mio. [CHF 7.6 Mio.] resultierte aus Zinserträgen von CHF 0.9 Mio. [CHF 0.9 Mio.], Dividendenerträgen auf Wertschriften und Finanzanlagen von CHF 0.1 Mio. [CHF 0.1 Mio.], Veränderungen des Fair Value von Finanzinstrumenten von CHF 9.2 Mio. [CHF 6.5 Mio.] sowie aus diversen Finanzerträgen von CHF 0.4 Mio. [CHF 0.1 Mio.].

Angaben zur Aktie/Ausschüttung

Der Schlusskurs der Aktie von Swiss Prime Site AG am 31.12.2013 lag bei CHF 69.05 [CHF 76.35], woraus eine Gesamtrendite (Kursentwicklung und Ausschüttung = TR) von -5.1% [14.9%] resultierte. Mit diesem Ergebnis lag sie über dem Vergleichsindex SXI Real Estate Shares (-6.9%). Die Aktie ist in den Indices Swiss Leader Index (SLI) der SIX Swiss Exchange, Stoxx Global Select Dividend 100 sowie Stoxx Europe Select Dividend 30 vertreten. In diesen Indices sind Titel mit hoher Liquidität und Ausschüttung enthalten.

Der NAV (Net Asset Value) nach latenten Steuern betrug CHF 67.91 und lag 4.1% über dem Wert am 31.12.2012 von CHF 65.22. Der NAV vor latenten Steuern erhöhte sich um 5.1% von CHF 78.62 auf CHF 82.65. Die Prämie, als Differenz zwischen dem Börsenkurs von CHF 69.05 [CHF 76.35] und dem NAV nach latenten Steuern von CHF 67.91 [CHF 65.22], lag bei 1.7% [17.1%].

Nach Wandlungen der CHF 300 Mio.-Anleihe im ersten Halbjahr in 491 470 Namenaktien betrug das Aktienkapital CHF 925.7 Mio. respektive 60 503 081 Aktien.

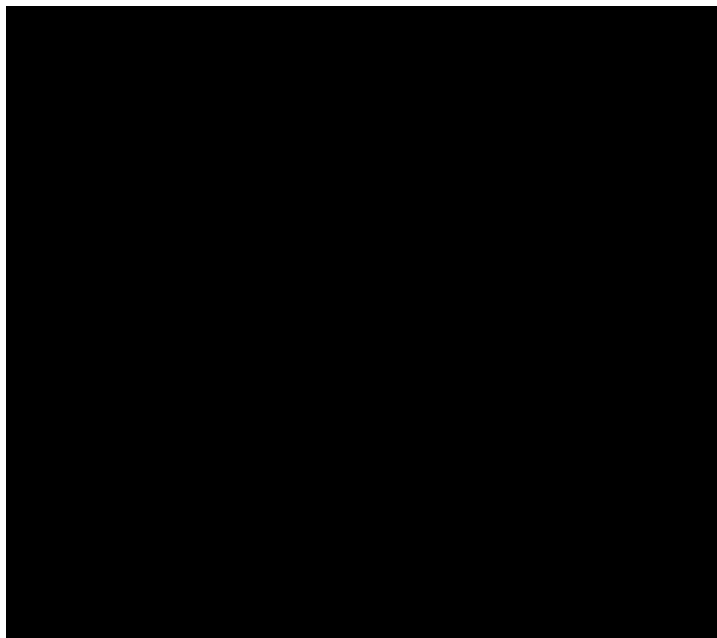
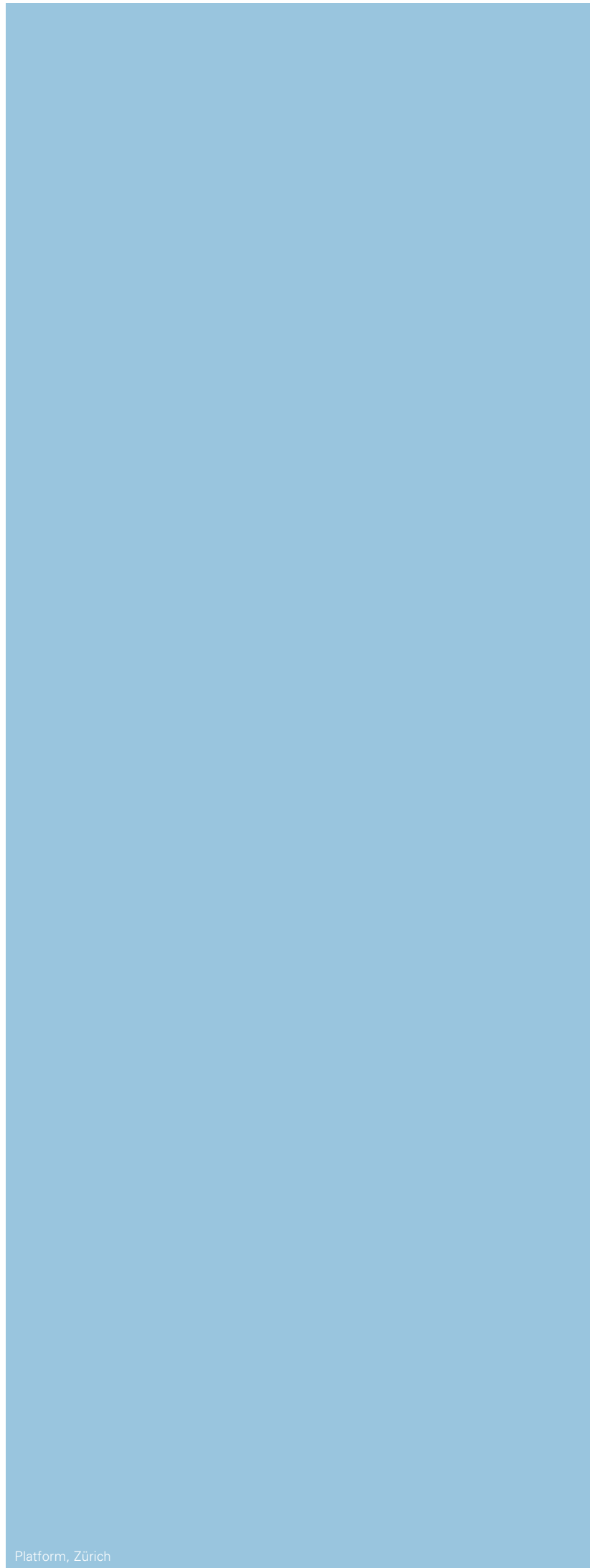
Aufgrund des erfreulichen Ergebnisses mit einem Gewinn pro Aktie von CHF 5.70 [CHF 5.67] und der positiven Perspektiven für das Geschäftsjahr 2014 hat der Verwaltungsrat am 28.02.2014 beschlossen, der Generalversammlung vom 15.04.2014 eine unveränderte Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie zu beantragen. Diese soll durch eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven erfolgen. Die vorgesehene Ausschüttung von CHF 3.60 entspricht, basierend auf dem Jahresschlusskurs, einer Barrendite von 5.2% [4.7%].

Ausblick

Die Optimierung und die weitere Diversifikation des Immobilienportfolios mit dem Fokus auf Prime-Liegenschaften werden im laufenden Geschäftsjahr fortgesetzt. Mit den Akquisitionen von Wincasa und Tertianum, den beiden Schweizer Marktführern in ihren Geschäftsfeldern Immobiliendienstleistungen und Leben und Wohnen im Alter, hat Swiss Prime Site die Ertragslage weiter gestärkt und diversifiziert. Die daraus resultierenden Synergieeffekte werden sich positiv auf das Geschäftsergebnis auswirken. Swiss Prime Site misst dem Markt von Wohnen und Pflegedienstleistungen für ältere Menschen überdurchschnittliches Wachstumspotenzial bei. Dieses wird sich auch im Kerngeschäft, dem Segment Immobilien, manifestieren, unter anderem durch Bau weiterer Wohnangebote und Residenzen.

Die sich im Bau befindenden Projekte, Umbauten und Neupositionierungen verlaufen planmässig. Die Fertigstellung der beiden vollvermieteten Projekte Majowa und SkyKey 2014 wird sich positiv auf das laufende Geschäftsjahr auswirken.

Mit ihrem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio an attraktiven Standorten, mit langfristigen Mietverträgen, guter Diversifikation nach Mietern, Nutzungsarten und Regionen sowie der Erweiterung in immobiliennahe Geschäftsfelder ist Swiss Prime Site trotz des herausfordernden Marktumfelds überzeugt, gut positioniert zu sein, um stabile und nachhaltige Erträge zu generieren. Swiss Prime Site rechnet für 2014 mit einer Leerstandsquote von 6.0% bis 7.0% sowie mit EBIT- und Gewinnzahlen (vor Neubewertungs- und Einmaleffekten) auf Vorjahresniveau.





Konzernrechnung

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

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 72–153), für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

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

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31.12.2013 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung, RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

Zürich, 28.02.2014

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rüeeggesser
Zugelassener Revisionsexperte

KONZERNERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	Restated*	
		01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	4/5	420 121	408 788
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen**	3/4/5	98 648	14 074
Ertrag aus Retail und Gastro	4/5	156 190	159 025
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter***	3/4/5	85 675	–
Übriger betrieblicher Ertrag	4/5	4 018	2 747
Betriebsertrag		764 652	584 634
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/6/24	186 705	187 253
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/7/20	15 290	8 509
Immobilienaufwand	4/8	(81 485)	(76 616)
Warenaufwand	4/9	(80 956)	(72 567)
Personalaufwand	4/10	(199 705)	(57 919)
Sonstiger Betriebsaufwand	4/11	(47 213)	(43 548)
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/25/26/27	(26 643)	(17 116)
Betriebsaufwand		(436 002)	(267 766)
Betriebsgewinn (EBIT)		530 645	512 630
Finanzaufwand	12	(109 381)	(117 029)
Finanzertrag	12	10 620	7 570
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	23	8 590	1 770
Gewinn vor Ertragssteuern		440 474	404 941
Ertragssteueraufwand	13	(96 605)	(93 642)
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		343 869	311 299
Gewinn pro Aktie, in CHF	14	5.70	5.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	14	5.34	5.26

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

*** Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	Restated*	
		01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
Gewinn		343 869	311 299
Neubewertung Betriebsliegenschaften	25/31	20 569	10 311
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften	13/31	(4 731)	(2 372)
Neubewertung aus Personalvorsorge	10	24 054	5 483
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	13	(5 604)	(1 261)
Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		34 288	12 161
Positionen, die nachträglich in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden		–	–
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern		34 288	12 161
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		378 157	323 460

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNBILANZ

in CHF 1 000	Erläuterung	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Aktiven			
Flüssige Mittel	15/38	203 662	201 762
Wertschriften	38	390	456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16/38	120 406	115 738
Übrige kurzfristige Forderungen	17	10 253	5 515
Laufende Ertragssteuerguthaben	13/32	420 662	2 808
Vorräte	18	26 376	24 192
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	19	27 785	15 371
Zum Verkauf gehaltene Aktiven	20/24	37 809	185 663
Aktive Rechnungsabgrenzungen	21	32 864	23 595
Total Umlaufvermögen		880 207	575 100
Übrige langfristige Forderungen	17/38	2 125	3 825
Vorsorgeguthaben	10	20 348	5 005
Langfristige Finanzanlagen	22/38	1 541	1 772
Anteile an assoziierten Unternehmen	23	29 043	22 492
Renditeliegenschaften und Bauland	24	8 051 252	7 871 311
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	24/32	478 250	195 120
Betriebsliegenschaften	25	732 032	332 867
Betriebsliegenschaften im Bau	25	12 360	–
Mobiles Sachanlagevermögen	26	53 876	44 448
Goodwill	3/27	167 775	123 378
Immaterielles Anlagevermögen	27	82 636	56 934
Latente Steuerguthaben	13/30	732	4 774
Total Anlagevermögen		9 631 970	8 661 926
Total Aktiven	4	10 512 177	9 237 026
Passiven			
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	28/38	15 532	11 096
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	28/38	1 089 639	614 993
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	28/38	138 444	130 482
Anzahlungen	28	93 461	90 199
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	28	31 687	25 412
Passive Rechnungsabgrenzungen	28	111 648	80 262
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 480 411	952 444
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	29/38	3 965 865	3 510 098
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	29/38	11 173	19 595
Latente Steuerverpflichtungen	13/30	891 872	805 406
Vorsorgeverbindlichkeiten	10	55 511	35 588
Total langfristige Verbindlichkeiten		4 924 421	4 370 687
Total Verbindlichkeiten	4	6 404 832	5 323 131
Aktienkapital	31	925 697	918 178
Kapitalreserven	31	980 466	1 172 692
Neubewertungsreserven	31	42 786	26 948
Gewinnreserven	31	2 158 396	1 796 077
Eigenkapital, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen		4 107 345	3 913 895
Total Passiven		10 512 177	9 237 026

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNGELDFLUSSRECHNUNG

in CHF 1 000	Erläuterung	Restated*	
		01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
Gewinn		343 869	311 299
Abschreibungen, Amortisationen und Wertminderungen	4/25/26/27	26 643	17 116
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	4/7/20	(15 290)	(8 509)
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen	23	(8 590)	(1 770)
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	4/6/24	(186 705)	(187 253)
Übrige nicht liquiditätswirksame Erfolgspositionen		(337)	504
Finanzaufwand	12	109 381	117 029
Finanzertrag	12	(10 620)	(7 570)
Ertragssteueraufwand	13	96 605	93 642
Zu-/Abnahme Vorräte	18	(771)	887
Zunahme zum Verkauf bestimmter Entwicklungsliegenschaften	19	(12 041)	(3 699)
Nettoveränderung übriges Umlaufvermögen		11 737	(30 925)
Nettoveränderung der bilanzierten Personalvorsorge	10	2 118	(2 719)
Nettoveränderung übriger langfristiger Forderungen	17	1 700	1 700
Veränderung operativer kurzfristiger Verbindlichkeiten	28	12 574	(40 241)
Geleistete Zinszahlungen	12	(118 441)	(120 006)
Erhaltene Zinszahlungen	12	1 222	935
Ertragssteuerzahlungen	13	(444 254)	(45 609)
Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit		(191 200)	94 811
Investitionen in Renditeliegenschaften und Bauland	24	(66 604)	(161 003)
Investitionen in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale	24	(180 582)	(112 037)
Investitionen in Betriebsliegenschaften	25	(1 998)	(59)
Investitionen in Betriebsliegenschaften im Bau	25	(4 427)	–
Devestitionen von Renditeliegenschaften und Bauland	20/24	182 173	41 969
Investitionen in mobiles Sachanlagevermögen	26	(12 367)	(4 266)
Akquisition von Wincasa AG, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	–	94 909
Akquisition von Tertianum AG, abzüglich erworbener flüssiger Mittel	3	(267 912)	–
Investitionen in immaterielles Anlagevermögen	27	(1 670)	(497)
Devestitionen von Wertschriften		67	49
Rückzahlungen von langfristigen Finanzanlagen	22	255	140
Erhaltene Dividenden	12/23	2 140	2 048
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		(350 925)	(138 747)
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	28/29	9 339 548	3 428 001
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	28/29	(8 719 734)	(3 450 728)
Rückzahlung Anleihe 4.625% (2005–2013)	28	(200 000)	–
Emission Anleihe 1.125% (2013–2018)	29	115 000	–
Kosten der Anleihe 1.125% (2013–2018)	29	(503)	–
Emission Anleihe 2.0% (2013–2020)	29	230 000	–
Kosten der Anleihe 2.0% (2013–2020)	29	(933)	–
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen	31	(217 775)	(196 367)
Aktienkapitalerhöhung	31	–	83 471
Agio aus Kapitalerhöhung	31	–	265 882
Kapitalerhöhungskosten	31	–	(10 636)
Verkauf eigener Bezugsrechte	31	–	3
Erwerb eigener Aktien	31	(1 717)	(524)
Verkauf eigener Aktien	31	139	–
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		544 025	119 102
Zunahme flüssiger Mittel		1 900	75 166
Flüssige Mittel Anfang Periode		201 762	126 596
Flüssige Mittel Ende Periode	15	203 662	201 762

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Restated* Gewinn- reserven	Restated* Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen
Bestand 01.01.2012 vor Restatement		831 841	1 103 505	19 009	1 489 340	3 443 695
Eigenkapitalveränderungen aufgrund von IAS 19 rev.	2	–	–	–	(8 784)	(8 784)
Bestand 01.01.2012 nach Restatement		831 841	1 103 505	19 009	1 480 556	3 434 911
Gewinn	14	–	–	–	311 299	311 299
Neubewertung Betriebsliegenschaften	25/31	–	–	10 311	–	10 311
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(2 372)	–	(2 372)
Neubewertung aus Personalvorsorge	10/31	–	–	–	5 483	5 483
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(1 261)	(1 261)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	31	–	–	7 939	4 222	12 161
Gesamtergebnis		–	–	7 939	315 521	323 460
Ausschüttung aus Reserven aus Kapital- einlagen am 27.04.2012	31	–	(196 386)	–	–	(196 386)
Wandlung von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 296 Namenaktien	31	2 866	10 375	–	–	13 241
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	31	83 471	265 882	–	–	349 353
Kapitalerhöhungskosten	31	–	(10 636)	–	–	(10 636)
Aktienbasierende Vergütungen	31	–	476	–	–	476
Erwerb eigener Aktien	31	–	(524)	–	–	(524)
Bestand 31.12.2012 nach Restatement		918 178	1 172 692	26 948	1 796 077	3 913 895

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

KONZERNEIGENKAPITALNACHWEIS

in CHF 1 000	Erläuterung	Aktien- kapital	Kapital- reserven (Agio)	Neube- wertungs- reserven	Restated* Gewinn- reserven	Restated* Eigen- kapital, den Aktio- nären der Swiss Prime Site AG zuzu- rechnen
Bestand 31.12.2012		918 178	1 172 692	26 948	1 796 077	3 913 895
Gewinn	14	–	–	–	343 869	343 869
Neubewertung Betriebsliegenschaften	25/31	–	–	20 569	–	20 569
Latente Steuern auf Neubewertung Betriebsliegenschaften		–	–	(4 731)	–	(4 731)
Neubewertung aus Personalvorsorge	10/31	–	–	–	24 054	24 054
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge		–	–	–	(5 604)	(5 604)
Sonstiges Ergebnis nach Ertragssteuern	31	–	–	15 838	18 450	34 288
Gesamtergebnis		–	–	15 838	362 319	378 157
Ausschüttung aus Reserven aus Kapital- einlagen am 24.04.2013	31	–	(217 794)	–	–	(217 794)
Wandlung von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 491 470 Namenaktien	31	7 519	26 557	–	–	34 076
Aktienbasierende Vergütungen	31/34	–	589	–	–	589
Erwerb eigener Aktien	31	–	(1 717)	–	–	(1 717)
Verkauf eigener Aktien	31	–	139	–	–	139
Bestand 31.12.2013		925 697	980 466	42 786	2 158 396	4 107 345

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Erläuterungen im Anhang sind integraler Bestandteil der Konzernrechnung.

1 GESCHÄFTSTÄTIGKEIT

1.1 Zweck

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

1.2 Geschäftsstrategie

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

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

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

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

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

1.3 Anlagestrategie

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

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

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

1.4 Geschäftstätigkeit

Die Geschäftstätigkeiten der Gesellschaft werden primär durch die Tochtergesellschaften ausgeführt. Swiss Prime Site hat ihre Organisationsstruktur per 01.01.2013 dem starken Wachstum des Unternehmens und den zunehmend komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Wesentliche Managementleistungen, die bis 31.12.2012 durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf Basis eines Managementvertrags erbracht wurden, wurden in den Konzern integriert. Im Zuge dieser Anpassung wurden ausgewiesene Immobilienspezialisten (14 Mitarbeitende) ab 01.01.2013 direkt von Swiss Prime Site angestellt. Mit dem Kauf von Wincasa AG werden seit 25.10.2012 Immobiliendienstleistungen konzernintern erbracht. Der Managementvertrag mit Credit Suisse AG wurde in reduzierter Form weitergeführt. Per 31.12.2013 wuchs der Personalbestand vor allem durch die Akquisition von Tertianum AG auf 3 115 [1 462] Mitarbeitende.

2 ZUSAMMENFASSUNG DER WESENTLICHEN GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

2.1 Grundsätze zur Konzernrechnung

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

Die Konzernrechnung basiert grundsätzlich auf dem Prinzip der historischen Kosten. Abweichungen zu diesem Prinzip werden in den Erläuterungen 2.8 bis 2.40 spezifisch erwähnt. Dies ist bei Renditeliegenschaften, Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau, Entwicklungsarealen (ausser zum Verkauf bestimmten) und Betriebsliegenschaften der Fall. Im Einklang mit dem Fair Value-Modell von IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» und aufgrund des Neubewertungsmodells von IAS 16 «Sachanlagen» werden diese zum Fair Value bewertet. Darüber hinaus werden Wertschriften und Derivate zu Börsenkursen beziehungsweise zum Fair Value am Bilanzstichtag bilanziert. Die wesentlichen Rechnungslegungsgrundsätze sind nachstehend erläutert.

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 01.01.2013 hat Swiss Prime Site die folgenden neuen respektive überarbeiteten Standards und Interpretationen eingeführt:

Standard/ Interpretation	Titel
IAS 1 rev.	Darstellung des sonstigen Ergebnisses
IAS 19 rev.	Leistungen an Arbeitnehmer
IAS 27	Einzelabschlüsse (2011)
IAS 28	Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen (2011)
IAS 36	Anhangangaben zur Ermittlung des erzielbaren Betrags für nicht finanzielle Vermögenswerte
IFRS 7 rev.	Offenlegung – Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten
IFRS 10	Konzernabschlüsse
IFRS 11	Gemeinschaftliche Vereinbarungen
IFRS 12	Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen
IFRS 13	Bemessung des beizulegenden Zeitwerts
IFRS 10 rev., IFRS 11 rev. und IFRS 12 rev.	Konzernabschlüsse, gemeinschaftliche Vereinbarungen und Offenlegung von Anteilen an anderen Unternehmen: Übergangsbestimmungen
IFRIC 20	Abraumkosten in der Produktionsphase eines Tagebaubergwerks
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2009 bis 2011 Zyklus

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

IAS 19 rev. Leistungen an Arbeitnehmer

Die revidierte Version von IAS 19 eliminiert die Korridormethode, welche bis 31.12.2012 von der Gesellschaft angewendet wurde. Ab 01.01.2013 werden alle Änderungen des Barwerts der Vorsorgeverbindlichkeiten und des Fair Value des Planvermögens im Zeitpunkt des Entstehens erfasst. Weiter werden die Zinsaufwendungen und der erwartete Ertrag auf dem Planvermögen durch einen Nettozinsaufwand ersetzt, welcher sich mittels Anwendung des Diskontsatzes auf der Nettovorsorgeverbindlichkeit berechnet. Zusätzlich definiert der revidierte Standard die Darstellung der Änderung der Nettovorsorgeverbindlichkeit. Dienstzeitaufwand und Nettozinsaufwand der Nettovorsorgeverbindlichkeit sind erfolgswirksam zu erfassen, wogegen die Neubewertung der Nettovorsorgeverbindlichkeit im sonstigen Ergebnis erfasst wird. Bis 31.12.2012 wurden alle erfassungspflichtigen Änderungen in der Erfolgsrechnung erfasst.

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

Auswirkungen von IAS 19 rev.

Der Einfluss der Änderung aus der Anwendung von IAS 19 rev. für 2013 betrug:

Konzernerfolgsrechnung

- Erhöhung des Personalaufwands um CHF 2.118 Mio.
- Reduktion des Ertragssteueraufwands um CHF 0.485 Mio.
- Nettoerhöhung des Gewinns um CHF 1.633 Mio.
- Reduktion des Gewinns pro Aktie um CHF 0.03 sowie des verwässerten Gewinns pro Aktie um CHF 0.02

Konzerngesamtergebnisrechnung

- Erhöhung der Neubewertung aus Personalvorsorge um CHF 24.054 Mio. (Ertrag)
- Erhöhung der latenten Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge um CHF 5.604 Mio.
- Erhöhung der Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgegliedert werden, um CHF 18.450 Mio.
- Erhöhung des sonstigen Ergebnisses nach Ertragssteuern um CHF 18.450 Mio.
- Erhöhung des Gesamtergebnisses um CHF 16.817 Mio.

Konzernbilanz per 31.12.2013

- Erhöhung des Vorsorgeguthabens um CHF 15.343 Mio.
- Reduktion der Vorsorgeverbindlichkeiten um CHF 6.672 Mio.
- Erhöhung der latenten Steuerverpflichtungen (netto) um CHF 5.119 Mio.
- Erhöhung der Gewinnreserven um CHF 16.817 Mio.

Auf die Konzerngeldflussrechnung hatten die oben genannten Positionen keinen nennenswerten Einfluss.

Der Einfluss der Änderungen aus der Anwendung von IAS 19 rev. für 2012 betrug:

Einfluss auf die Bilanz und das Eigenkapital

in CHF 1 000	31.12.2011 publiziert	Restatement IAS 19 rev.*	01.01.2012 restated
Vorsorgeguthaben	7 481	(5 719)	1 762
Vorsorgeverbindlichkeiten	848	5 689	6 537
Latente Steuerguthaben	92	2 624	2 716
Total Eigenkapital	3 443 695	(8 784)	3 434 911

in CHF 1 000	31.12.2012 publiziert	Restatement IAS 19 rev.*	31.12.2012 restated
Vorsorgeguthaben	16 345	(11 340)	5 005
Vorsorgeverbindlichkeiten	35 478	110	35 588
Latente Steuerguthaben	2 124	2 650	4 774
Goodwill	124 095	(717)	123 378
Total Eigenkapital	3 923 412	(9 517)	3 913 895

Einfluss auf die Erfolgsrechnung, den Gewinn und das Gesamtergebnis

in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2012 publiziert	Restatement IAS 19 rev.*	01.01.– 31.12.2012 restated
Einfluss auf die Erfolgsrechnung und den Gewinn			
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	316 254	(4 955)	311 299
Gewinn pro Aktie, in CHF	5.76	(0.09)	5.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie, in CHF	5.34	(0.08)	5.26

Einfluss auf das Gesamtergebnis			
Gewinn, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	316 254	(4 955)	311 299
Neubewertung aus Personalvorsorge	–	5 483	5 483
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	–	(1 261)	(1 261)
Total Positionen, die nachträglich nicht in die Erfolgsrechnung umgliedert werden	–	4 222	4 222
Gesamtergebnis, den Aktionären der Swiss Prime Site AG zuzurechnen	324 193	(733)	323 460

* Die Anpassungen aufgrund von IAS 19 rev. wirken sich auf die Gewinnreserven aus.

Auf die Geldflussrechnung hatten die oben genannten Positionen keine nennenswerte Auswirkung.

IFRS 13 «Fair Value-Bewertung»

Die erstmalige prospektive Anwendung des neuen Standards IFRS 13 «Fair Value-Bewertung» mit dem Konzept der bestmöglichen Nutzung (siehe Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften») führte bei sechs Renditeliegenschaften zu einer erfolgswirksamen zusätzlichen positiven Wertänderung im Berichtsjahr von insgesamt CHF 22.546 Mio. Der Einfluss auf den konsolidierten Gewinn 2013 betrug CHF 17.284 Mio., auf den verwässerten Gewinn pro Aktie 2013 CHF 0.26 und auf den unverwässerten Gewinn pro Aktie 2013 CHF 0.29. Das konsolidierte Gesamtergebnis 2013 erhöhte sich dadurch um CHF 17.284 Mio.

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

Standard/ Interpretation	Titel	Auswirkung	Inkraftsetzung	Geplante Anwendung durch Swiss Prime Site
IAS 32 rev.	Saldierung finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IAS 39 rev.	Novation von Derivaten und Weiterführung des Hedge Accounting	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRS 10 rev., IFRS 12 rev. und IAS 27 rev.	Investmentgesellschaften	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IFRIC 21	Abgaben	*	01.01.2014	Geschäftsjahr 2014
IAS 19 rev.	Leistungsorientierte Vorsorgepläne: Arbeitnehmerbeiträge	*	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2010 bis 2012 Zyklus	*	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
Diverse	Jährliche Änderungen von IFRSs 2011 bis 2013 Zyklus	*	01.07.2014	Geschäftsjahr 2015
IFRS 9	Finanzinstrumente	**	frühestens 01.01.2017	noch zu bestimmen

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

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

2.3 Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung von Halbjahres- und Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit IFRS-Rechnungslegungsprinzipien bedingt die Anwendung von Schätzwerten und Annahmen, welche die ausgewiesenen Beträge von Aktiven und 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.

Fair Value-Bewertungen

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

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

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

Wenn die zur Bestimmung des Fair Value eines Aktivums oder einer Verbindlichkeit verwendeten Inputfaktoren in unterschiedliche Stufen der Fair Value-Hierarchie eingeordnet werden können, wird die Bewertung zum Fair Value in ihrer Gesamtheit der Stufe der Fair Value-Hierarchie zugeordnet, die dem niedrigsten Inputfaktor entspricht, der für die Bewertung insgesamt wesentlich ist.

Der Konzern hält Renditeliegenschaften, Bauland, Liegenschaften im Bau, Entwicklungsareale und zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 8 567.311 Mio., Betriebsliegenschaften mit einem Buchwert von CHF 732.032 Mio. und Betriebsliegenschaften im Bau von CHF 12.360 Mio. Die Liegenschaften sind nach den Grundsätzen von IFRS 13 zum Fair Value bewertet. Die Bewertungen basieren auf Schätzungen und Annahmen, welche in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften» beschrieben sind.

Wertminderungen von Goodwill und Markennamen

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

Die diesen Annahmen und Schätzungen unterliegenden Buchwerte finden sich in Erläuterung 27 «Immaterielles Anlagevermögen».

Latente Steuern

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

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

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

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

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

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

Die aus diesen Annahmen und Schätzungen resultierenden Ertragssteuerverbindlichkeiten finden sich in der Erläuterung 30 «Latente Steuerverpflichtungen».

2.4 Konsolidierungskreis und -methoden

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

Der Konsolidierungskreis umfasst (inklusive Holding) 15 [9] Gesellschaften. Eine Übersicht über die Tochtergesellschaften ist in Erläuterung 35 «Tochtergesellschaften und assoziierte Gesellschaften» aufgeführt.

Grundlage der Konsolidierung bilden die revidierten Jahresrechnungen der Konzerngesellschaften per 31.12.2013, welche nach einheitlichen Bewertungsgrundsätzen erstellt wurden. Alle wesentlichen Transaktionen und Bestände zwischen den einzelnen Konzerngesellschaften wurden ebenso wie allfällige Zwischengewinne eliminiert.

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

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

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

2.5 Kapitalkonsolidierung

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

2.6 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 8 «Geschäftssegmente» nach dem «management approach». Der Hauptentscheidungsträger von Swiss Prime Site ist die Konzernleitung. Seit der Übernahme der Tertium Gruppe ist die Geschäftstätigkeit in drei berichtspflichtige Segmente unterteilt: Immobilien (Kauf, Verkauf, Vermietung, Entwicklung von Liegenschaften sowie Immobiliendienstleistungen), Retail und Gastro (Verkaufsaktivitäten im Detailhandel sowie Hotel- und Restaurantbetrieb) sowie Leben und Wohnen im Alter (Bereitstellung von Alterswohnungen und Pflegedienstleistungen). Im Segment Immobilien werden sämtliche Liegenschaften ausgewiesen, auch die Betriebsliegenschaften, welche für die Segmente Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter bereitgestellt werden.

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

2.7 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 Restlaufzeit von maximal drei Monaten. Sie werden zum Nominalwert bilanziert.

2.9 Wertschriften

Wertschriften (unter IFRS als erfolgswirksam zu Handelszwecken gehalten («held-for-trading») qualifiziert) beinhalten kurzfristig gehaltene marktfähige Aktien, die zum Fair Value bewertet sind, sowie Terminguthaben mit einer Restlauf-

zeit 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 der Segmente Immobilien sowie Leben und Wohnen im Alter unterliegen einer Einzelbewertung mit strengen Bonitätsrichtlinien. Diejenigen des Segments Retail und Gastro werden anhand statistischer Erhebungen über das Ausfallrisiko wertberichtigt.

2.11 Wertminderungen auf Forderungen

Um das Debitorenrisiko abzudecken, werden am Ende der Berichtsperiode die offenen Forderungen anhand von Fälligkeitslisten und Rechtsfallreportings bezüglich Einbringbarkeit beurteilt, die notwendigen Wertminderungen gebildet sowie nicht mehr notwendige Wertminderungen aufgelöst. Die Bildung/Auflösung erfolgt im sonstigen Betriebsaufwand.

2.12 Vorräte

Die Vorräte werden zu durchschnittlichen Anschaffungskosten bilanziert, höchstens jedoch zum netto realisierbaren Wert. Vorräte mit langer Lagerdauer und schwer verkäufliche Waren werden wertberichtigt.

2.13 Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften

Liegenschaften im Bau, die für den späteren Verkauf (zum Beispiel Wohnungen im Stockwerkeigentum) bestimmt sind, werden zu Anlagekosten oder zum tieferen netto realisierbaren Wert gemäss IAS 2 bewertet. Die vollständige Umsatzerfassung und somit der Erfolg aus dem Verkauf erfolgt inskünftig im Betriebsertrag als «Ertrag aus Verkauf von Entwicklungsliegenschaften» bei Eigentumsübertragung (Übertrag von Nutzen und Schaden). Die aktivierten Kosten werden bei Umsatzrealisierung als Aufwand im Betriebsaufwand ausgewiesen.

2.14 Zum Verkauf gehaltene Aktiven

Es handelt sich hierbei um zum Verkauf gehaltene Aktiven beziehungsweise Gruppen von Aktiven, deren Verkauf hoch wahrscheinlich ist, aber noch nicht vollzogen wurde. Damit ein Verkauf als hoch wahrscheinlich eingestuft werden kann, ist die Erfüllung verschiedener Kriterien notwendig. Dazu gehört, dass die zuständige Managementebene einen Plan für den Verkauf des Vermögenswerts (oder der Veräusserungsgruppe) beschlossen hat und mit der Suche nach einem Käufer und der Durchführung des Plans aktiv begonnen wurde. Des Weiteren muss der Vermögenswert (oder die Veräusserungsgruppe) aktiv zum Erwerb für einen Preis angeboten werden, der in einem angemessenen Verhältnis zum aktuellen Fair Value steht. Ausserdem muss die Veräusserung erwartungsgemäss innerhalb von einem Jahr stattfinden. Diese Aktiven werden zum niedrigeren Buchwert oder Fair Value abzüglich Verkaufskosten bewertet. Zum Verkauf gehaltene Renditeliegenschaften fallen nur bezüglich Klassierung, nicht aber bezüglich Bewertung, unter IFRS 5 und werden deshalb zum Fair Value gemäss IFRS 13 bilanziert.

2.15 Aktive Rechnungsabgrenzungen

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

2.16 Langfristige Finanzanlagen

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

2.17 Renditeliegenschaften und Bauland

Renditeliegenschaften und Bauland werden gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» klassifiziert. Die Bewertung zum Zeitpunkt der erstmaligen Erfassung erfolgt zu Anschaffungskosten unter Berücksichtigung direkt zurechenbarer Transaktionskosten. Danach erfolgt die Bewertung zum Fair Value in Übereinstimmung mit IFRS 13.

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

Die Veränderung des Fair Value wird erfolgswirksam erfasst. Die darauf anfallenden latenten Steuerverbindlichkeiten oder -guthaben werden der Konzernerfolgsrechnung als latenter Steueraufwand oder latenter Steuerertrag belastet respektive gutgeschrieben. Für weiterführende Erläuterungen zur Berechnung der Fair Value vergleiche Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften».

2.18 Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale mit zukünftiger Nutzung als Renditeliegenschaften werden gemäss IAS 40 «Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien» bereits während der Erstellung analog den übrigen Renditeliegenschaften zum Fair Value gemäss IFRS 13 bilanziert, sofern dieser zuverlässig ermittelt werden kann. Damit für Swiss Prime Site der Fair Value einer Liegenschaft im Bau respektive eines Entwicklungsareals zuverlässig ermittelbar ist, ist ein wichtiger Indikator das Vorliegen einer rechtskräftigen Baubewilligung. Die Veränderung des Fair Value wird erfolgswirksam erfasst.

Ist eine zuverlässigen Bewertung des Fair Value von Liegenschaften im Bau und Entwicklungsarealen nicht möglich, werden diese zu Anlagekosten abzüglich allfällig notwendiger Wertminderung bilanziert.

Sofern alle folgenden Kriterien kumulativ erfüllt sind, werden bestehende Renditeliegenschaften (zum Beispiel Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil und gemischte Liegenschaften) per Realisierungszeitpunkt in Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale umklassiert:

- vollständige Entleerung der ganzen Liegenschaft (vollständiger Wegfall der Nutzbarkeit der Liegenschaft)
- geplante Investitionen von mehr als 30% des Verkehrswerts
- Dauer der Sanierung länger als 12 Monate

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

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

2.19 Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau

Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau werden zum Fair Value gemäss IFRS 13 bilanziert. Eine positive Neubewertung wird dem sonstigen Ergebnis gutgeschrieben, es sei denn, es handelt sich um die Rückgängigmachung früherer Wertminderungen. Bei einer negativen Neubewertung werden zuerst die früheren Werterhöhungen im Konzerneigenkapital rückgängig gemacht, bis die entsprechende Neubewertungsreserve aufgelöst ist. Darüber hinausgehende Abwertungen werden der Konzernerfolgsrechnung belastet. Analog ist die Behandlung von Liegenschaften im Bau mit zukünftiger Nutzung als Betriebsliegenschaften. Neubewertungen erfolgen analog derjenigen von Renditeliegenschaften halbjährlich.

2.20 Mobiles Sachanlagevermögen

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

2.21 Betriebseinrichtungen

Betriebseinrichtungen werden 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.

2.22 Immaterielles Anlagevermögen und Goodwill

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

2.23 Abschreibungen und Amortisationen

Die Nutzungsdauern der Anlagen sind wie folgt:

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

2.24 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.

2.25 Leasing

Swiss Prime Site als Leasinggeberin

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

Swiss Prime Site als Leasingnehmerin

Bei Verträgen zur Nutzung von Grundstücken, 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. Baurechtszinsen werden bei Neubauten während der Bauphase aktiviert.

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

2.26 Ertragssteuern

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

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

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

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

2.27 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, Anleihen 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.

2.28 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 positiven Fair Value in den Finanzanlagen sowie bei einem negativen Fair Value in den übrigen Finanzverbindlichkeiten bilanziert. Sie können kurz- oder langfristig sein. Gewinne und Verluste werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Weitere Informationen sind in Erläuterung 38 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» zu finden.

2.29 Erhaltene Anzahlungen

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

2.30 Rückstellungen und Eventualverbindlichkeiten

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

2.31 Wandelanleihen

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

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

2.32 Eigenkapital

Das Eigenkapital wird unterteilt in Aktienkapital, Kapitalreserven, Neubewertungsreserven und Gewinnreserven. Im Aktienkapital wird das nominelle Aktienkapital der Gesellschaft ausgewiesen. Nennwertveränderungen werden im Aktienkapital verbucht. Neubewertungsgewinne der Betriebsliegenschaften werden, soweit sie frühere Wertminderungen übersteigen, in den Neubewertungsreserven verbucht. Wertminderungen der Betriebsliegenschaften reduzieren in erster Linie die Neubewertungsreserven, darüber hinausgehende Wertminderungen werden erfolgswirksam erfasst. Gewinne/Verluste werden den Gewinnreserven gutgeschrieben/belastet. Im sonstigen Ergebnis ausgewiesene Neubewertungen aus Personalvorsorge und die darauf entfallenen latenten Steuern werden den Gewinnreserven belastet/gutgeschrieben. 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.

2.33 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.

2.34 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 auszahlend.

2.35 Personalvorsorge

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

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

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

Die Vorsorgekosten setzen sich aus drei Komponenten zusammen:

- Dienstzeitaufwand, welcher in der Erfolgsrechnung (Personalaufwand) erfasst wird
- Nettozinsaufwand, welcher in der Erfolgsrechnung (Personalaufwand) erfasst wird
- Neubewertungserfolge, welche im sonstigen Ergebnis erfasst werden

Der Dienstzeitaufwand umfasst den laufenden Dienstzeitaufwand, den nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand und Gewinne und Verluste aus Planabgeltungen. Gewinne und Verluste aus Plankürzungen werden nachzuverrechnendem Dienstzeitaufwand gleichgestellt.

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

Neubewertungserfolge umfassen:

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

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

2.36 Beteiligungspläne und aktienbasierende Vergütungen

Die Verwaltungsrats honorare werden zu mindestens 50% und die variable Vergütung der bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Konzernleitungsmitglieder und Kadermitarbeitenden zu 50% in Form von Aktien von Swiss Prime Site AG ausgerichtet. Der Fair Value der Aktien zum Gewährungszeitpunkt wird nach den Grundsätzen von IFRS 2 im Personalaufwand verbucht mit einer entsprechenden Erhöhung des Eigenkapitals über den Erdienungszeitraum. Die Ansprüche werden mittels eigener Aktien abgegolten.

2.37 Betriebsertrag und Ertragsrealisation

Der Betriebsertrag beinhaltet alle Erträge aus Vermietung von Liegenschaften, den Ertrag aus Immobiliendienstleistungen, den Ertrag aus Retail und Gastro, den Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter sowie den übrigen betrieblichen Ertrag. Leerstandskosten werden direkt von den Sollerträgen aus Vermietung von Liegenschaften in Abzug gebracht. Die Erträge werden bei Fälligkeit respektive bei Erbringung der Dienstleistungen verbucht. Gewinne aus Liegenschafts- und Anlageverkäufen werden netto unter Berücksichtigung aller anfallenden Verkaufsnebenkosten nach dem Betriebsertrag ausgewiesen. Generell gilt für die Ertragsrealisation in allen Segmenten der Übergang von Nutzen und Gefahr auf den Kunden. Im Detailhandel erfolgt dies, wenn die Ware geliefert wird, beziehungsweise in den Dienstleistungsbetrieben nach Massgabe des Leistungsfortschritts. Beim Liegenschaftsverkauf wird dieser Termin (in der Regel Eigentumsübertragung) im Verkaufsvertrag festgelegt.

2.38 Zinsen

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

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

2.39 Transaktionen mit Nahestehenden

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Konzernleitung, die Tochtergesellschaften, die Vorsorge- stiftungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie bis 31.12.2012 Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften und die durch sie verwalteten Immobilienprodukte.

Unter Erläuterung 34 «Transaktionen mit Nahestehenden» werden sämtliche Transaktionen mit Nahestehenden beziffert und die Bestände ausgewiesen.

2.40 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 AKQUISITIONEN

Tertianum AG

Im Berichtsjahr wurden 100% der Aktien der Tertianum AG, Zürich, von der Zürcher Kantonalbank, Helvetia, Swiss Re und der Familie Marazzi für CHF 287.8 Mio. in bar gekauft. Tertianum AG ist in der Schweiz die führende Gruppe im Bereich Leben und Wohnen im Alter. Mit der Akquisition der erstklassig gelegenen Tertianum Immobilien im Wert von CHF 436.4 Mio. ergänzte Swiss Prime Site ihr Portfolio um ein Segment mit hoher Ertragsstabilität und überdurchschnittlichem Wachstumspotenzial.

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

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

Die erworbenen Forderungen teilten sich wie folgt auf:

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

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftigen erwarteten Erträgen. Es wird erwartet, dass der Goodwill steuerlich nicht abzugsfähig ist.

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

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

Wincasa AG

Im Oktober 2012 wurden 100% der Aktien von Wincasa AG, Winterthur, von der damals nahestehenden Credit Suisse AG für CHF 109.0 Mio. in bar gekauft. Wincasa AG ist eines der grössten Immobiliendienstleistungsunternehmen der Schweiz. Durch diesen Kauf verschaffte sich Swiss Prime Site einen noch direkteren Zugang zu den regionalen Immobilienmärkten und verstärkte dadurch ihre Ausgangslage für Projektentwicklungen und Akquisitionen.

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

in CHF 1 000	Restated* Werte per Akquisitionsdatum
Aktiven	
Flüssige Mittel	203 908
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6 721
Übrige kurzfristige Forderungen	356
Aktive Rechnungsabgrenzungen	16 654
Total Umlaufvermögen	227 639
Mobiles Sachanlagevermögen	3 685
Immaterielles Anlagevermögen	28 760
Latente Steuerguthaben*	1 452
Total Anlagevermögen*	33 897
Total Aktiven*	261 536
Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3 039
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	136 783
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	1 581
Passive Rechnungsabgrenzungen	8 928
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	150 331
Nettovorsorgeverbindlichkeiten, restated*	34 010
Total langfristige Verbindlichkeiten*	34 010
Total Verbindlichkeiten*	184 341
Total identifizierbare Nettoaktiven zum Fair Value*	77 195
Übertragene Gegenleistungen	164 563
– davon Abgeltung von bestandenen Konzernbeziehungen (Wincasa/Swiss Prime Site)	55 563
– davon Barzahlung (Kaufpreis)	109 000
Goodwill, restated*	87 368

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Bilanz per 25.10.2012 von Wincasa AG wurde aufgrund des revidierten Standards IAS 19 angepasst (restated). Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten betragen neu CHF 34.010 Mio. anstatt CHF 34.920 Mio. Aufgrund dieser Anpassung reduzierten sich die latenten Steuerguthaben von CHF 1.645 Mio. auf CHF 1.452 Mio. Aus diesen Änderungen berechnete sich der Goodwill neu auf CHF 87.368 Mio. [CHF 88.085 Mio.].

Die erworbenen Forderungen teilten sich wie folgt auf:

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

Der Goodwill besteht aus Vermögenswerten, die nicht separiert identifizierbar und verlässlich bestimmt werden können, im Wesentlichen aus zukünftigen erwarteten Erträgen. Es wird erwartet, dass der Goodwill steuerlich nicht abzugsfähig ist.

Vom 25.10.2012 bis 31.12.2012 leistete Wincasa AG einen Konzernbeitrag in Form eines Betriebsertrags von CHF 14.250 Mio. und eines Gewinns von CHF 1.636 Mio. Für das ganze Berichtsjahr 2012 betragen der Betriebsertrag von Wincasa AG CHF 93.320 Mio. und der Gewinn CHF 11.128 Mio. Hätte die Akquisition per 01.01.2012 stattgefunden, wären im Geschäftsjahr 2012 der konsolidierte Betriebsertrag CHF 670.765 Mio. und der konsolidierte Gewinn CHF 326.443 Mio. gewesen.

Die Transaktionskosten für diese Akquisition betragen CHF 0.697 Mio. und wurden in der Konzernerfolgsrechnung im Revisions- und Beratungsaufwand unter sonstigem Betriebsaufwand erfasst. Der Nettogeldzufluss betrug CHF 94.909 Mio. (im Geldfluss aus Investitionstätigkeit ausgewiesen) und die am 31.12.2012 bereits beglichenen Transaktionskosten waren CHF 0.494 Mio. (im Geldfluss aus operativer Geschäftstätigkeit ausgewiesen).

4 SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Swiss Prime Site ist ein Immobilienkonzern, welcher in erster Linie das Immobiliengeschäft betreibt, bestehend aus Kaufen und Verkaufen, Verwalten und Entwickeln von Anlageliegenschaften sowie Erbringen von Immobiliendienstleistungen. Konzernabschlussdaten werden aufgeteilt in die berichtspflichtigen Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie, seit der Akquisition der Tertianum Gruppe per 12.07.2013, Leben und Wohnen im Alter. Durch diese Unterteilung können die Ertragskraft und die Vermögenslage jedes Segments beurteilt werden. Die am 25.10.2012 gekaufte Wincasa AG wurde ins Segment Immobilien integriert.

Segmenterfolgsrechnung

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter*	Total Segmente	Eliminationen	01.01.– 31.12.2013 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	424 214	18 010	25 437	467 661	(47 540)	420 121
– davon von Dritten	376 674	18 010	25 437	420 121	–	420 121
– davon von anderen Segmenten	47 540	–	–	47 540	(47 540)	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	98 708	–	–	98 708	(60)	98 648
Ertrag aus Retail und Gastro	–	156 438	–	156 438	(248)	156 190
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter	–	–	85 676	85 676	(1)	85 675
Übriger betrieblicher Ertrag	2 423	1 440	502	4 365	(347)	4 018
Betriebsertrag	525 345	175 888	111 615	812 848	(48 196)	764 652
Neubewertung Rendite- liegenschaften, Liegen- schaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	198 121	–	–	198 121	(11 416)	186 705
Verkaufserfolg Liegen- schaften, netto	15 290	–	–	15 290	–	15 290
Immobilienaufwand	(59 356)	(40 352)	(29 293)	(129 001)	47 516	(81 485)
Warenaufwand	–	(73 003)	(7 953)	(80 956)	–	(80 956)
Personalaufwand	(91 255)	(48 255)	(60 253)	(199 763)	58	(199 705)
Sonstiger Betriebsaufwand	(29 730)	(11 040)	(7 065)	(47 835)	622	(47 213)
Abschreibungen und Amortisationen	(5 683)	(9 774)	(2 033)	(17 490)	(9 153)	(26 643)
Betriebsaufwand	(186 024)	(182 424)	(106 597)	(475 045)	39 043	(436 002)
Betriebsgewinn (EBIT)	552 732	(6 536)	5 018	551 214	(20 569)	530 645
Finanzaufwand						(109 381)
Finanzertrag						10 620
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen						8 590
Gewinn vor Ertragssteuern						440 474

* Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	Restated* 01.01.– 31.12.2012 Total Konzern
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	427 440	17 792	–	445 232	(36 444)	408 788
– davon von Dritten und Nahestehenden	390 996	17 792	–	408 788	–	408 788
– davon vom anderen Segment	36 444	–	–	36 444	(36 444)	–
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen**	14 074	–	–	14 074	–	14 074
Ertrag aus Retail und Gastro	–	159 115	–	159 115	(90)	159 025
Übriger betrieblicher Ertrag	1 517	1 301	–	2 818	(71)	2 747
Betriebsertrag	443 031	178 208	–	621 239	(36 605)	584 634
Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	191 884	–	–	191 884	(4 631)	187 253
Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	8 509	–	–	8 509	–	8 509
Immobilienaufwand	(73 542)	(39 533)	–	(113 075)	36 459	(76 616)
Warenaufwand	–	(72 567)	–	(72 567)	–	(72 567)
Personalaufwand	(13 215)	(44 704)	–	(57 919)	–	(57 919)
Sonstiger Betriebsaufwand	(31 324)	(12 370)	–	(43 694)	146	(43 548)
Abschreibungen und Amortisationen	(1 304)	(10 132)	–	(11 436)	(5 680)	(17 116)
Betriebsaufwand	(119 385)	(179 306)	–	(298 691)	30 925	(267 766)
Betriebsgewinn (EBIT)	524 039	(1 098)	–	522 941	(10 311)	512 630
Finanzaufwand						(117 029)
Finanzertrag						7 570
Ertrag aus Anteilen an assoziierten Unternehmen						1 770
Gewinn vor Ertragssteuern						404 941

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

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.

Die Tertianum Gruppe war ab ihrem Kauf am 12.07.2013 im Segment Leben und Wohnen im Alter [Wincasa AG ab ihrem Kauf am 25.10.2012 im Segment Immobilien] enthalten.

Zusammensetzung des Betriebsertrags nach Produkten und Dienstleistungen

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	420 121	408 788
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen*	98 648	14 074
Ertrag aus Detailhandel	136 954	136 354
Ertrag aus Hotellerie und Gastro	19 236	22 671
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter**	85 675	–
Übriger betrieblicher Ertrag	4 018	2 747
Total Betriebsertrag	764 652	584 634

* Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

** Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

Der Betriebsertrag setzte sich zusammen aus dem Verkauf von Gütern von CHF 127.983 Mio. [CHF 126.810 Mio.] und dem Erbringen von Dienstleistungen von CHF 636.669 Mio. [CHF 457.824 Mio.].

Segmentbilanz

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

in CHF 1 000	Segment Immobilien	Segment Retail und Gastro	Segment Leben und Wohnen im Alter	Total Segmente	Eliminationen	Restated* 31.12.2012 Total Konzern
Total Aktiven	9 150 689	118 788	–	9 269 477	(32 451)	9 237 026
Total Verbindlichkeiten	5 292 184	63 398	–	5 355 582	(32 451)	5 323 131
Investitionen ins Anlagevermögen*	397 280	4 093	–	401 373	–	401 373

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Sämtliches Anlagevermögen von Swiss Prime Site liegt in der Schweiz.

5 BETRIEBSERTRAG

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Sollmietertrag aus Vermietung von Renditeliegenschaften	433 794	430 444
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften	14 061	–
Leerstände	(27 734)	(21 656)
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	420 121	408 788
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen*	98 648	14 074
Ertrag aus Retail und Gastro, brutto	170 429	175 160
Rabatte	(14 239)	(16 135)
Ertrag aus Retail und Gastro	156 190	159 025
Ertrag aus Leben und Wohnen im Alter**	85 675	–
Übriger betrieblicher Ertrag	4 018	2 747
Total Betriebsertrag	764 652	584 634

* Akquisition von Wincasa AG per 25.10.2012

** Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

Die Hauptgeschäftstätigkeit von Swiss Prime Site besteht in der Vermietung von Renditeliegenschaften. Der Nettoertrag aus der Vermietung von Liegenschaften inklusive Baurechtszinseinnahmen betrug CHF 420.121 Mio. [CHF 408.788 Mio.], wobei es sich bei CHF 19.954 Mio. [CHF 22.591 Mio.] um variable Mieterträge (Umsatzmieten und Parkingeinnahmen) handelte. Im Ertrag aus Vermietung waren die Mietzinseinnahmen ab dem Zeitpunkt der einzelnen Objektübernahmen respektive seit 01.01.2013 [01.01.2012] enthalten.

Die Mietzinse wurden in der Berichtsperiode auf einer Gesamtnutzfläche von 1 525 493 m² [1 492 442 m²] erwirtschaftet. Diese unterteilte sich in 1 507 112 m² [1 473 323 m²] Kommerzfläche und in 18 381 m² [19 119 m²] Wohnfläche.

Der Ertrag aus Immobiliendienstleistungen stammte von Wincasa AG. Sie erbringt ihre Dienstleistungen nebst den Leistungen für konzern-eigene Immobilien hauptsächlich für verschiedene institutionelle Anleger.

Die Leerstände betragen CHF 27.734 Mio. [CHF 21.656 Mio.], was einer Leerstandsquote von 6.4% [5.0%] entspricht. Die Leerstände wurden vom Sollmietertrag abgezogen. Detaillierte Angaben befinden sich in den Objektangaben ab Seite 171.

Das zweite Geschäftssegment ist Retail und Gastro, welches Jelmoli – The House of Brands, den Hotelbetrieb und Clouds Gastro AG beinhaltet. Der Umsatz dieses Segments betrug netto CHF 156.190 Mio. [CHF 159.025 Mio.]. Die Rabatte im Vorjahr erfolgten aufgrund eines Abbaus von Überlager, indem die Rabattstruktur während der Ausverkaufszeit einmalig erhöht wurde. Per Ende November 2013 wurde der operative Teil des Hotels Ramada Encore verkauft.

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

Der übrige betriebliche Ertrag von CHF 4.018 Mio. [CHF 2.747 Mio.] beinhaltete diverse Einnahmen aus den Bereichen Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter.

Per 31.12.2013 zeigten sich auf Basis des zukünftigen jährlichen Nettomiet- und Baurechtersertrags der Liegenschaften (ohne Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale und ohne zugemietete Liegenschaften) folgende Fälligkeiten der einzelnen Vertragsverhältnisse:

Vertragsende	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
	Anteil in %	Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000	Anteil in %	Zukünftiger Mieterttrag in CHF 1 000
Unter 1 Jahr*	10.6	44 693	16.9	72 912
Über 1 Jahr	10.2	43 097	8.0	34 354
Über 2 Jahre	8.4	35 395	8.9	38 281
Über 3 Jahre	8.8	36 891	7.8	33 581
Über 4 Jahre	12.6	53 071	7.6	32 530
Über 5 Jahre	6.2	26 063	8.8	38 087
Über 6 Jahre	6.5	27 397	4.6	19 843
Über 7 Jahre	7.3	30 785	5.9	25 264
Über 8 Jahre	3.2	13 514	8.8	37 842
Über 9 Jahre	3.2	13 750	3.0	13 042
Über 10 Jahre	23.0	96 913	19.7	84 635
Total	100.0	421 569	100.0	430 371

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

Der zukünftige Mietertrag wurde aus Sicht Immobiliensegment dargestellt und basierte auf den Mietverträgen der eigenen Liegenschaften per 31.12.2013 [31.12.2012].

Per Bilanzstichtag 31.12.2013 erbrachten die fünf grössten externen Mietergruppen 20.8% [22.7%] des künftigen jährlichen Miet- beziehungsweise Baurechtszinsetrags (Sicht Immobiliensegment). Die einzelnen Mieter verfügten über eine gute Bonität. Namentlich handelte es sich um folgende Konzerne:

	31.12.2013		31.12.2012
	Anteil in %		Anteil in %
Coop	7.2	Coop	7.9
Migros	5.1	Migros	5.1
Swisscom	3.9	Swisscom	4.1
Inditex S.A.	2.4	Credit Suisse Group	3.3
Dosenbach-Ochsner AG	2.2	Inditex S.A.	2.3

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	741 340	1	6 514	1896	2010	–	36 771
2	Genève, Rue du Rhône 48–50	2	490 250	1	5 166	1921	2002	1.4	33 436
3	Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	2	485 840	1	10 416	2011	–	0.5	48 142
4	St. Gallen, Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2	300 070	2	33 106	2008	–	1.5	39 873
5	Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stückli Shoppingcenter	2	270 460	1	46 416	2009	–	12.3	54 159
6	Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	2	268 930	3	20 597	2002	–	–	33 424
7	Genève, Place du Molard 2–4	2	238 500	1	1 718	1690	2002	0.3	7 178
8	Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	3	225 800	1	9 573	2011– 2014	–	–	–
9	Zürich, Sihlcity	2	201 180	4	10 162	2007	–	1.0	23 634
10	Basel, Messeplatz 12/Messeturm	2	196 270	3	2 137	2003	–	–	24 101
11	Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	2	168 810	1	10 754	2001	–	–	23 420
12	Zürich, Maagplatz 1/Platform	2	159 390	1	5 942	2011	–	–	20 319
13	Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	2	152 810	1	14 372	1956	2002	0.5	35 084
14	Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2	150 720	1	2 475	1901	1990	19.8	8 585
15	Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2	144 620	1	8 981	2003	–	14.1	19 994

* Liegenschaftstyp

1 kommerziell genutzte Liegenschaft (Renditeliegenschaft), welche zum Teil selbst genutzt wird (Betriebsliegenschaft)

2 kommerziell genutzte Liegenschaft (reine Renditeliegenschaft)

3 Liegenschaft im Bau

** Eigentumsanteil

1 Alleineigentum

2 Miteigentum

3 Alleineigentum im Baurecht

4 Miteigentum 242/1000

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	1	23 765	64.6	2	1 349	3.7	10	4 906	13.3	3	4 691	12.8	8	2 060	5.6	–	–	–
2	12	14 796	44.2	43	11 152	33.4	2	2 395	7.2	23	3 047	9.1	23	2 046	6.1	–	–	–
3	1	321	0.7	49	42 427	88.1	9	2 283	4.7	18	3 084	6.4	2	27	0.1	–	–	–
4	51	23 050	57.8	9	3 749	9.4	7	1 600	4.0	54	7 860	19.7	40	3 614	9.1	–	–	–
5	106	32 081	59.2	11	4 279	7.9	19	10 089	18.6	79	6 581	12.2	32	1 129	2.1	–	–	–
6	57	18 702	55.9	2	313	0.9	10	4 332	13.0	42	5 969	17.9	44	4 108	12.3	–	–	–
7	11	2 539	35.4	21	4 046	56.3	1	155	2.2	5	266	3.7	7	172	2.4	–	–	–
8	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9	86	10 013	42.3	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	95	1 813	7.7	43	1 087	4.6	16	420	1.8
10	2	165	0.7	25	13 076	54.3	14	9 818	40.7	9	772	3.2	4	270	1.1	–	–	–
11	–	–	–	13	21 574	92.1	–	–	–	4	1 775	7.6	1	71	0.3	–	–	–
12	–	–	–	7	18 500	91.1	–	–	–	4	985	4.8	6	834	4.1	–	–	–
13	20	8 311	23.7	94	20 754	59.2	2	283	0.8	47	5 206	14.8	17	530	1.5	–	–	–
14	1	1 317	15.3	10	6 436	75.0	–	–	–	21	832	9.7	2	–	–	–	–	–
15	–	–	–	20	18 133	90.7	–	–	–	6	1 861	9.3	–	–	–	–	–	–

6 NEUBEWERTUNG RENDITELIEGENSCHAFTEN, LIEGENSCHAFTEN IM BAU UND ENTWICKLUNGSAREALE

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Aufwertungen	289 679	281 530
Abwertungen	(102 974)	(94 277)
Total Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Aufwertung netto	186 705	187 253

Weitere Angaben zur Fair Value-Bewertung sind in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften» enthalten.

7 VERKAUFSERFOLG LIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	13 066	–
Verkaufsverluste Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	(414)	–
Verkaufsgewinne Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	–	8 431
Verkaufsgewinne zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	3 407	97
Verkaufsverluste zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	(769)	(19)
Total Verkaufserfolg Liegenschaften, netto	15 290	8 509

2013 wurden zehn [zwei] Liegenschaften verkauft.

8 IMMOBILIENAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Liegenschaftsaufwand	(48 544)	(54 970)
Fremdmieten	(18 819)	(2 574)
Baurechtszinsen	(3 807)	(3 193)
Aufwand für Drittleistungen	(6 203)	(15 240)
Aufwand für Immobiliendienstleistungen	(4 112)	(639)
Total Immobilienaufwand	(81 485)	(76 616)

Im Liegenschaftsaufwand fielen Unterhalts- und Reparaturaufwendungen von CHF 20.769 Mio. [CHF 31.377 Mio.], Nebenkosten zulasten des Eigentümers von CHF 12.816 Mio. [CHF 12.769 Mio.], liegenschaftsbezogene Versicherungskosten und Gebühren von CHF 7.242 Mio. [CHF 7.419 Mio.] sowie Kosten für Reinigung, Energie und Wasser von CHF 7.717 Mio. [CHF 3.405 Mio.] an.

Die Zunahme von Fremdmieten erfolgte vorwiegend aus der Zumietung von Betriebsliegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter.

Für Baurechtszinsen wurden CHF 3.807 Mio. [CHF 3.193 Mio.] ausgegeben. Die Baurechtszinsen sind in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften» detailliert beschrieben.

Von den Drittleistungen entfielen CHF 1.897 Mio. [CHF 10.583 Mio.] auf Immobilienverwaltungshonorare. Die Senkung der Immobilienverwaltungshonorare war grösstenteils die Folge der Akquisition von Wincasa AG. Durch die Konzern-

elimination der Verwaltungshonorare wurden diese Aufwendungen mehrheitlich im Personalaufwand ausgewiesen. Weitere CHF 0.769 Mio. [CHF 0.759 Mio.] waren Kosten für die Neubewertung der Liegenschaften durch Wüest & Partner AG und CHF 3.537 Mio. [CHF 3.898 Mio.] Vermietungsaufwand und übrige Verwaltungskosten für Dritte.

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

9 WARENAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Warenaufwand aus Retail	(68 274)	(66 834)
Warenaufwand aus Gastro	(4 729)	(5 733)
Warenaufwand aus Leben und Wohnen im Alter	(7 953)	–
Total Warenaufwand	(80 956)	(72 567)

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

10 PERSONALAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Löhne und Gehälter	(161 344)	(47 614)
Vergütungen an Verwaltungsräte	(1 236)	(1 064)
Sozialaufwand	(14 079)	(4 815)
Personalvorsorge	(15 019)	(873)
Diverse Personalaufwände	(4 952)	(2 959)
Spesen Personal und Verwaltungsrat	(3 075)	(594)
Total Personalaufwand	(199 705)	(57 919)
Anzahl Mitarbeitende per 31.12.	3 115	1 462

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Swiss Prime Site beschäftigte am 31.12.2013 3 115 [1 462] Mitarbeitende. Die Zunahme des Personalaufwands und der Mitarbeitenden im Geschäftsjahr 2013 resultierte hauptsächlich aus dem Kauf von Tertianum AG per Juli 2013, welche per Übernahme einen Personalbestand von 1 628 Mitarbeitenden aufwies, sowie im Vorjahr aus der Akquisition von Wincasa AG per Oktober 2012. Per 01.01.2013 hatte Swiss Prime Site ihre Organisationsstruktur dem starken Wachstum des Konzerns und den komplexeren Herausforderungen bei Immobilienanlagen angepasst. Wesentliche Managementleistungen, die bis 31.12.2012 durch Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, auf Basis eines Managementvertrags erbracht wurden, wurden in den Konzern integriert. Im Zuge dieser Anpassung wurden die Konzernleitung sowie weitere Mitarbeitende direkt bei Swiss Prime Site angestellt. Durch die Anpassung der Organisationsstruktur hatte sich der Dienstleistungsaufwand von CHF 20.958 Mio. per 31.12.2012 auf CHF 10.201 Mio. per 31.12.2013 reduziert. Der Personalaufwand zeigte die Löhne aus allen Bereichen, zudem Vergütungen an Verwaltungsräte einschliesslich der darauf geschuldeten Sozialversicherungsbeiträge sowie Aufwendungen für Personalausleihungen.

Informationen zu den leistungsorientierten Vorsorgeplänen von Swiss Prime Site

Swiss Prime Site führt die berufliche Vorsorge ihrer Mitarbeitenden gegen die wirtschaftlichen Folgen von Alter, Invalidität und Tod im Rahmen diverser vom Arbeitgeber rechtlich und finanziell getrennter Vorsorgeeinrichtungen (Pensionskassen und Sammelstiftungen, welche vorwiegend durch eine Lebensversicherungsgesellschaft errichtet wurden) durch. Das Vorsorgevermögen ist vom Vermögen der Arbeitgeberfirma, aber auch vom Vermögen der Versicherten, vollständig getrennt. Das Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invaliden-

vorsorge (BVG) und seine Ausführungsbestimmungen sowie das Freizügigkeitsgesetz schreiben Minimalleistungen im Bereich der obligatorischen und teilweise auch im Bereich der überobligatorischen Vorsorge vor. Der jeweilige Versicherungsplan der einzelnen Konzerngesellschaft ist im Vorsorgereglement der Pensionskassen beziehungsweise Sammelstiftungen und im Anschlussvertrag sowie im Vorsorgeplan des Anschlusses festgelegt. Swiss Prime Site verfügte per Bilanzstichtag über vier [fünf] autonome Pensionskassenlösungen, drei [null] Vorsorgewerke in vollversicherten Sammelstiftungen und zwei [zwei] Vorsorgewerke in (teil-)autonomen Sammelstiftungen.

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

Die berufliche Vorsorge funktioniert nach dem Kapitaldeckungsverfahren. Dabei wird im Laufe eines Arbeitslebens ein individuelles Altersguthaben, unter Berücksichtigung des versicherten Jahresgehalts und von jährlichen Altersguthabschriften zusätzlich Zinsen, angespart. Die Verzinsung der Altersguthaben betrug 0.00% bis 2.25% [0.00% bis 2.50%]. Die lebenslange Altersrente ergibt sich aus dem im Pensionierungszeitpunkt vorhandenen Altersguthaben multipliziert mit dem aktuell gültigen Rentenumwandlungssatz von 5.57% bis 6.85% [6.35% bis 6.90%]. Der Arbeitnehmer hat die Möglichkeit, die Altersleistungen teilweise oder ganz als Kapital zu beziehen. Neben den Altersleistungen umfassen die Vorsorgeleistungen auch Invaliden- und Hinterlassenenrenten, welche sich in Prozenten des versicherten Jahresgehalts berechnen. Bei Austritt des Mitarbeitenden aus einer Konzerngesellschaft wird das Altersguthaben an die Vorsorgeeinrichtung des neuen Arbeitgebers oder an eine Freizügigkeitseinrichtung übertragen.

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

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

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

Die teilautonomen Vorsorgeeinrichtungen versichern die demografischen Risiken bei einer Lebensversicherungsgesellschaft, führen aber den Sparprozess und die Vermögensverwaltung selbst durch. Die jeweilige Vorsorgeeinrichtung kann ihr Finanzierungssystem (Beiträge und zukünftige Leistungen) jederzeit ändern. Während der Dauer einer Unterdeckung nach BVG, und sofern andere Massnahmen nicht zum Ziel führen, kann die Vorsorgeeinrichtung vom Arbeitgeber Sanierungsbeiträge erheben. Bezüglich der versicherten demografischen Risiken bestehen zusätzlich die Risiken, dass der Versicherungsschutz nur temporärer Natur ist (Kündigung durch die Lebensversicherungsgesellschaft) und dass die inhärenten Risiken des Plans über die Zeit in variablen Versicherungsprämien resultieren.

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

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

Entwicklung der Vorsorgeverbindlichkeiten und des Planvermögens

Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten zu Beginn der Periode	465 901	314 857
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	9 287	7 428
Laufender Dienstaufwand (Arbeitgeber)	15 427	4 621
Arbeitnehmerbeiträge	8 292	2 916
Ausbezahlte Leistungen	(13 636)	(27 478)
Nachzuverrechnender Dienstaufwand	(1 478)	(4 137)
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen**	110 533	148 656
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	260	170
Versicherungsmathematische (Gewinne)/Verluste	(25 883)	18 868
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten am Ende der Periode	568 703	465 901

Der Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten für die aktiv Versicherten betrug CHF 299.1 Mio. [CHF 176.3 Mio.] und für die Rentner CHF 269.6 Mio. [CHF 289.6 Mio.].

Planvermögen

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value zu Beginn der Periode	450 885	318 981
Zinsertrag auf Planvermögen	8 749	7 414
Arbeitgeberbeiträge	12 648	3 592
Arbeitnehmerbeiträge	8 292	2 916
Ausbezahlte Leistungen	(13 636)	(27 478)
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen**	84 270	114 646
Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag	5 970	30 814
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value am Ende der Periode	557 178	450 885

Im Erfolg aus Planvermögen, exklusive Zinsertrag, war ein Verlust in der Höhe von CHF 6.5 Mio. enthalten, der sich aus der Anwendung der Teilliquidationsbestimmungen einer vormaligen Pensionskasse von Mitarbeitenden ergab. Der Verlust war durch die tiefer als erwartete Übernahme von Planvermögen in die neue Pensionskasse bedingt.

Es wird erwartet, dass Swiss Prime Site im Geschäftsjahr 2014 CHF 14.660 Mio. Beiträge an leistungsorientierte Vorsorgepläne leisten wird.

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** 2012 Akquisition von Wincasa AG,
2013 Akquisition von Tertianum AG und Verkauf des operativen Geschäfts der GLPH SA

In der Konzernbilanz erfasste Beträge

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Barwert der Vorsorgeverbindlichkeiten	568 703	465 901
Verfügbares Planvermögen zum Fair Value	557 178	450 885
Unterdeckung am Ende der Periode	11 525	15 016
Berücksichtigung der Vermögensobergrenze	23 638	15 567
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorgeverbindlichkeiten	35 163	30 583

Die Nettovorsorgeverbindlichkeiten von CHF 35.163 Mio. [CHF 30.583 Mio.] teilten sich auf in CHF 20.348 Mio. [CHF 5.005 Mio.] Guthaben und CHF 55.511 Mio. [CHF 35.588 Mio.] Verbindlichkeiten. Das Guthaben beziehungsweise der verfügbare wirtschaftliche Nutzen wurde in Form von geminderten künftigen Beitragszahlungen ermittelt.

Erfolg auf Planvermögen

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Zinsertrag auf Planvermögen	8 749	7 414
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	5 970	30 814
Effektiver Erfolg auf Planvermögen	14 719	38 228

Entwicklung des Effekts der Vermögensobergrenze

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Auswirkung der Vermögensobergrenze zu Beginn der Periode	(15 567)	(8 899)
Zinsaufwand auf dem Effekt der Vermögensobergrenze	(272)	(205)
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	(7 799)	(6 463)
Auswirkung der Vermögensobergrenze am Ende der Periode	(23 638)	(15 567)

In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Erfolg

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Laufender Dienstzeitaufwand (Arbeitgeber)	(15 427)	(4 621)
Nachzuverrechnender Dienstzeitaufwand	1 478	4 137
Zinsaufwand auf Vorsorgeverbindlichkeiten	(9 287)	(7 428)
Zinsertrag auf Planvermögen	8 749	7 414
Zinsaufwand auf dem Effekt der Vermögensobergrenze	(272)	(205)
Verwaltungskosten (exklusive Vermögensverwaltungskosten)	(260)	(170)
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	(15 019)	(873)

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Planänderungen

Gestützt auf einen 2013 gefällten Beschluss wurden per 01.01.2014 die Vorsorgelösungen der Mitarbeitenden von Wincasa AG, welche zuvor der Pensionskasse der Credit Suisse Group angehörten, in die Pensionskasse von Swiss Prime Site übertragen. Dies führte aufgrund der Unterschiede in der Leistungsdeckung zu einem negativen nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand.

Im Verlauf des Jahres 2012 beschloss der Stiftungsrat der Pensionskasse SPS und Jelmoli den Wechsel vom BVG-Leistungsprimat zum BVG-Beitragsprimat, was zu einem negativen nachzuverrechnenden Dienstzeitaufwand führte. Die Planänderungen traten per 01.01.2013 in Kraft.

In der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasste Neubewertung aus Personalvorsorge

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	25 883	(18 868)
Erfolg auf Planvermögen, exklusive Zinsertrag	5 970	30 814
Veränderung des Effekts der Vermögensobergrenze, exklusive Zinsaufwand	(7 799)	(6 463)
Im sonstigen Ergebnis erfasste Neubewertung aus Personalvorsorge	24 054	5 483

Zusammensetzung der versicherungsmathematischen Gewinne/(Verluste) auf Vorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Versicherungsmathematische Gewinne/(Verluste) aus Änderungen der finanziellen Annahmen	29 176	(16 807)
Versicherungsmathematische Erfahrungsgewinne/ (-verluste)	(3 293)	(2 061)
Zusammensetzung der versicherungsmathematischen Gewinne/(Verluste) auf Vorsorgeverbindlichkeiten	25 883	(18 868)

In der Konzernbilanz erfasste Entwicklung der Nettovorsorgeverbindlichkeiten

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Nettovorsorgeverbindlichkeiten zu Beginn der Periode	30 583	4 775
In der Konzernerfolgsrechnung erfasster Vorsorgeaufwand	15 019	873
Im sonstigen Ergebnis erfasster Vorsorgeertrag	(24 054)	(5 483)
Arbeitgeberbeiträge	(12 648)	(3 592)
Zugang aus Akquisitionen und Abgang aus Devestitionen**	26 263	34 010
In der Konzernbilanz erfasste Nettovorsorge- verbindlichkeiten am Ende der Periode	35 163	30 583

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** 2012 Akquisition von Wincasa AG,
2013 Akquisition von Tertianum AG und Verkauf des operativen Geschäfts der GLPH SA

Vermögensstruktur des Planvermögens am Bilanzstichtag

Anlagekategorien	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel	136 012	125 553
Eigenkapitalmarktinstrumente mit Marktpreisnotierungen	125 278	94 732
Schuldinstrumente mit Marktpreisnotierungen	137 543	109 110
Immobilienfonds mit Marktpreisnotierungen	51 995	42 620
Immobilien ohne Marktpreisnotierungen	51 560	50 445
Anlagefonds mit Marktpreisnotierungen	411	588
Sonstige mit Marktpreisnotierungen	43 092	27 837
Sonstige ohne Marktpreisnotierungen	11 287	–
Total Planvermögen zum Fair Value	557 178	450 885

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

in % p.a.	31.12.2013	31.12.2012
Diskontierungssatz	2.3	1.8
Erwartete Rendite des Planvermögens	n.a.	3.8
Künftige Lohnentwicklungen	1.5	1.0
Künftige Rentenerhöhungen	0.0	0.0

Der erwartete Vermögensertrag betrug im Vorjahr 3.8% und wurde gemäss neuem IAS 19 nun durch den Zinsertrag auf dem Vermögen in Höhe des Diskontierungssatzes von 1.8% ersetzt.

Die Annahmen zur Langlebigkeit basierten auf der Generationentabelle BVG 2010. Die erwartete Restlebensdauer für aktive Versicherte mit Alter 45 betrug 41.4 Jahre und für Rentner mit Alter 65 21.3 Jahre.

Per Bilanzstichtag betrug die durchschnittlich gewichtete Duration der Vorsorgeverbindlichkeiten von Swiss Prime Site 13.7 Jahre [10.7 Jahre].

Sensitivitätsanalyse

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

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

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Aktueller Wert der Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12.	568 703	465 901
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor –0.25%	588 694	478 384
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Diskontierungsfaktor +0.25%	549 986	454 087
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lohnentwicklung –0.25%	566 999	464 604
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lohnentwicklung +0.25%	570 419	467 187
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung +1 Jahr	587 870	478 548
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Lebenserwartung –1 Jahr	548 985	454 374
Vorsorgeverbindlichkeiten am 31.12. mit Rentenerhöhung +0.25%	583 564	n.a.
Arbeitgeberbeiträge im Folgejahr mit Diskontierungsfaktor +0.25%	16 545	n.a.

11 SONSTIGER BETRIEBSAUFWAND

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Aufwand mobile Sachanlagen	(8 630)	(3 490)
Sachversicherungen, Gebühren	(778)	(532)
Kapitalsteuern	(2 296)	(2 984)
Verwaltungsaufwand	(17 073)	(24 557)
Revisions- und Beratungsaufwand	(8 952)	(5 002)
Werbung	(8 337)	(5 535)
Inkasso- und Debitorenverluste	(1 147)	(1 448)
Total sonstiger Betriebsaufwand	(47 213)	(43 548)

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

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

Der Verwaltungsaufwand zeigte die Management Fee von CHF 10.201 Mio. netto (nach Abzug der Vorsteuern) für diverse Dienstleistungen von Credit Suisse AG. 2012 betrug die Dienstleistungen von Credit Suisse AG für die Ausführung, Überwachung und Betreuung der finanziellen Angelegenheiten von Swiss Prime Site CHF 20.958 Mio. Der Restbetrag entfiel unter anderem auf Aufwand für die Berichterstattung sowie auf übrigen Verwaltungsaufwand.

Der Revisions- und Beratungsaufwand zeigte Beratungshonorare von CHF 8.055 Mio., davon Transaktionskosten für die Akquisition der Tertianum Gruppe CHF 2.694 Mio. [CHF 3.351 Mio., davon Transaktionskosten für die Akquisition von Wincasa AG CHF 0.697 Mio.] sowie CHF 0.000 Mio. [CHF 0.751 Mio.] für Beratungsdienstleistungen der bis 25.10.2012 nahestehenden Wincasa AG für Jelmoli – The House of Brands. Die Revisionshonorare betrugen CHF 0.897 Mio. [CHF 0.900 Mio.].

12 FINANZERFOLG

Finanzaufwand

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Zinsaufwand	(109 348)	(117 029)
Anderer Finanzaufwand	(33)	–
Total Finanzaufwand	(109 381)	(117 029)

Im Vorjahr betrug der Finanzaufwand an Nahestehende CHF 26.308 Mio. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 28 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 29 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten»).

Finanzertrag

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Zinsertrag	880	883
Dividenden ertrag auf Wertschriften und Finanzanlagen	101	102
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten, netto	9 217	6 514
Anderer Finanzertrag	422	71
Total Finanzertrag	10 620	7 570

Im Vorjahr betrug der Finanzertrag von Nahestehenden CHF 0.148 Mio. Dabei kamen stets marktkonforme Konditionen zur Anwendung (siehe Erläuterungen 15 «Flüssige Mittel» und 22 «Langfristige Finanzanlagen»).

13 ERTRAGSSTEUERN

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	(31 052)	(16 706)
Laufende Ertragssteuern der Vorjahre	131	(2 812)
Total laufende Ertragssteuern	(30 921)	(19 518)
Latente Steuern aus Neubewertung und Abschreibung	(85 293)	(83 261)
Latente Steuern aus Verkauf von Renditeliegenschaften	16 201	3 398
Latente Steuern aus Steuersatzänderungen und Reduktionen infolge Besitzdauerabzugs	2 778	6 808
Latente Steuern aus Verlustverrechnung	(104)	410
Übrige latente Steuern	734	(1 479)
Total latente Steuern	(65 684)	(74 124)
Total Ertragssteuern	(96 605)	(93 642)

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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 Zunahme der bilanzierten laufenden Ertragssteuerguthaben per Bilanzstichtag war auf eine Verrechnungssteuer-rückerstattung von CHF 419.650 Mio. von der Eidgenössischen Steuerverwaltung zurückzuführen. Das Guthaben wurde am 10.01.2014 wieder zurückerstattet (vergleiche auch Erläuterung 32 «Zukünftige Verpflichtungen und Eventualverbindlichkeiten»).

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

Überleitungsrechnung der Ertragssteuern

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

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

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Gewinn vor Ertragssteuern	440 474	404 941
Ertragssteuern zum Durchschnittssteuersatz von 23%	(101 309)	(93 136)
Steuern zu anderen Sätzen (inklusive Grundstückgewinnsteuern)	4 449	9 017
Ertragssteuern Vorjahre	131	(2 812)
Effekt aus Verlusten des aktuellen Geschäftsjahrs, die steuerlich nicht genutzt werden können	(1 073)	(962)
Steuern auf konzerninternen Aufwendungen und Erträgen	555	(6 076)
Übrige Effekte	642	327
Total Ertragssteuern	(96 605)	(93 642)

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Latente Steuern

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

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

Aus diesem Grund reduzieren sich die Grundstückgewinnsteuern durch die zunehmende Besitzdauer der Liegenschaften. Swiss Prime Site geht in der Regel von einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren aus. Deshalb bleiben allfällige Spekulationszuschläge unberücksichtigt. Der latente Steueraufwand infolge handelsrechtlicher Abschreibungen und Neubewertungen betrug CHF 85.293 Mio. [CHF 83.261 Mio.]. Die latenten Steuern auf Neubewertungen von Betriebsliegenschaften im Umfang von CHF 4.731 Mio. [CHF 2.372 Mio.] und auf Neubewertungen aus Personalvorsorge von CHF 5.604 Mio. [CHF 1.261 Mio.] wurden dem Eigenkapital belastet.

Der Konzernerfolgsrechnung wurde gesamthaft ein latenter Steueraufwand von CHF 65.684 Mio. [CHF 74.124 Mio.] belastet. Dieser resultierte hauptsächlich aus der Berücksichtigung latenter Steuerverpflichtungen respektive Steuerguthaben für vorgenommene Neubewertungen und handelsrechtliche Abschreibungen. Von den gesamten latenten Steuerguthaben aus Verlustverrechnung wurden nur diejenigen aktiviert, welche wahrscheinlich mit zukünftigen Gewinnen verrechnet werden können. Die übrigen latenten Steuerguthaben aus Verlustvorträgen waren aufgrund der nicht ausreichenden Wahrscheinlichkeit einer künftigen Verrechenbarkeit nicht aktivierbar.

Latente Steuerguthaben

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Steuerliche Verlustvorträge der Tochtergesellschaften	15 076	10 871
Möglicher Steuereffekt auf steuerlichen Verlustvorträgen zum Durchschnittssteuersatz von 23%	3 467	2 500
Verlustvorträge, die mit grosser Wahrscheinlichkeit mit zukünftigen Gewinnen verrechenbar sind	(2 048)	(2 187)
Total aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	(471)	(503)
Total nicht aktivierte latente Steuerguthaben zum Durchschnittssteuersatz von 23%	2 996	1 997
Aktivierte latente Steuerguthaben auf Verlustvorträgen	471	503
Übrige latente Steuerguthaben	261	4 271
Total latente Steuerguthaben	732	4 774

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Unter 1 Jahr	776	–
Nach 1 Jahr	547	722
Nach 2 Jahren	155	547
Nach 3 Jahren	627	155
Nach 4 Jahren	811	627
Nach 5 Jahren	2 251	811
Nach 6 Jahren	3 682	2 140
Nach 7 und mehr Jahren	4 179	3 682
Total Verfall der steuerlichen Verlustvorträge	13 028	8 684

14 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.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Ausgegebene Aktien per 01.01.	60 011 611	54 368 714
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen vom April und Oktober 2012	–	130 346
Gewichtete Anzahl Aktien durch Neuausgabe bei Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	–	378 861
Gewichtete Anzahl Aktien aus Neuausgabe für Wandlungen vom Februar bis April 2013	363 057	–
Durchschnittlicher Bestand eigener Aktien (360 Tage)	(5 847)	(4 369)
Total gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien 01.01.–31.12. (360 Tage)	60 368 821	54 873 552

Gewichteter durchschnittlicher Gewinn und NAV pro Aktie

in CHF 1	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Gewinn pro Aktie, gewichtet	5.70	5.67
Verwässerter Gewinn pro Aktie, gewichtet	5.34	5.26
NAV vor latenten Steuern pro Aktie	82.65	78.62
NAV nach latenten Steuern pro Aktie	67.91	65.22

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Bei der Berechnung der Verwässerung des Gewinns pro Aktie wurde der den Aktionären der Swiss Prime Site AG zurechenbare Gewinn von CHF 343.869 Mio. [CHF 311.299 Mio.] um folgende Effekte aus den Wandelanleihen korrigiert: Zinsen (Coupon), Amortisation der anteiligen Kosten und Steuereffekte. Daraus resultierte ein verwässerter Gewinn von CHF 354.025 Mio. [CHF 322.221 Mio.]. Die gewichtete durchschnittliche Anzahl Aktien von 60 368 821 [54 873 552], reduziert um die gewichtete Anzahl von 363 057 [130 346] aus der Ausgabe infolge Wandlung und erhöht um die effektive Anzahl gewandelter Aktien von 491 470 [187 296] sowie um die Anzahl der höchstmöglich bei einer Wandlung auszugebenden Aktien von 5 842 352 [6 333 827], ergab 66 339 586 [61 264 329] Aktien als Basis für die Berechnung des verwässerten Gewinns pro Aktie.

Weitere Informationen zu den Wandelanleihen finden sich in Erläuterung 29 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten».

15 FLÜSSIGE MITTEL

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Kassenbestände	2 716	2 404
Sichtguthaben bei Dritten	200 946	23 071
Sichtguthaben bei Nahestehenden	–	176 287
Total flüssige Mittel	203 662	201 762

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

16 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Dritten	124 247	113 410
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber Nahestehenden	–	4 317
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, brutto	124 247	117 727
Wertminderungen	(3 841)	(1 989)
Total Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120 406	115 738

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

Fälligkeiten der Forderungen

in CHF 1 000	31.12.2013 Brutto- forderungen	31.12.2013 Wertminderungen	31.12.2012 Brutto- forderungen	31.12.2012 Wertminderungen
Noch nicht fällig	89 608		99 700	
Fällig zwischen 0 und 30 Tagen	13 036		4 292	
Fällig zwischen 31 und 90 Tagen	2 916		2 162	
Fällig zwischen 91 und 120 Tagen	1 172		514	
Fällig seit über 120 Tagen	17 515		11 059	
Total Bruttoforderungen und Wertminderungen	124 247	3 841	117 727	1 989

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	31.12.2013	31.12.2012
Wertminderungen zu Beginn der Periode	1 989	1 608
Bildung Wertminderungen aus Einzelbewertung	2 236	1 430
Auflösung Wertminderungen aus Einzelbewertung	(384)	(1 049)
Total Wertminderungen am Ende der Periode	3 841	1 989

Der Erfolg aus Wertminderungen wird im sonstigen Betriebsaufwand erfasst.

17 ÜBRIGE FORDERUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Kontokorrentforderungen gegenüber Dritten	147	2
Andere Forderungen gegenüber Dritten	7 035	2 131
Andere Forderungen gegenüber Nahestehenden	–	76
Vorsteuerguthaben MWST	3 071	3 306
Total übrige kurzfristige Forderungen	10 253	5 515
Übrige langfristige Forderungen	2 125	3 825
Total übrige langfristige Forderungen	2 125	3 825

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

Die anderen Forderungen beinhalteten eine Reservationszahlung für eine Betriebsliegenschaft von CHF 4.000 Mio. [CHF 0.000 Mio.], eine kurzfristige Forderung aus dem Verkauf der im Februar 2011 übernommenen Algerien-Investition von CHF 2.178 Mio. [CHF 1.700 Mio.] sowie diverse kleinere Forderungen.

Die übrigen langfristigen Forderungen von CHF 2.125 Mio. [CHF 3.825 Mio.] resultierten aus dem Verkauf der im Februar 2011 übernommenen Algerien-Investition.

18 VORRÄTE

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Handelswaren	24 779	23 989
Übrige Vorräte	2 037	643
Wertminderungen	(440)	(440)
Total Vorräte	26 376	24 192

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

19 ZUM VERKAUF BESTIMMTE ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Zürich, Naphtastrasse 10/Maaghof Nord und Ost	14 570	7 985
Zürich, Turbinenstrasse 21/Maaghof Nord und Ost	13 215	7 386
Total zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	27 785	15 371

Weitere Details zum Projektstand und zum Verkaufsstand sind in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften» ersichtlich.

Der Brandversicherungswert der zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften betrug CHF 27.785 Mio. [CHF 15.371 Mio.].

20 ZUM VERKAUF GEHALTENE AKTIVEN

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

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Affoltern a. A., Obere Bahnhofstrasse 14	7 788	–
Allschwil, Hegenheimermattweg 91	*	86 090
Belp, Aemmenmattstrasse 43	**	19 140
Bern, Schwarztorstrasse 48	**	48 530
Burgdorf, Industrie Buchmatt	**	14 830
Granges-Paccot, Route d'Agly 3	*	7 800
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 552	–
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	3 267	–
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	6 130	–
Losone, Via Locarno/Via Truscio	*	1 085
Moosseedorf, Moosstrasse 21	*	1 479
Moosseedorf, Moosstrasse 23	*	2 460
Rapperswil-Jona, Grünfeldstrasse 25	12 810	–
Spreitenbach, Müslistrasse 44	4 262	4 249
Total zum Verkauf gehaltene Aktiven	37 809	185 663

* Diese Liegenschaften wurden 2013 verkauft.

** Diese Liegenschaften stehen nicht mehr zum Verkauf.

Für den Verkauf vorgesehen waren verschiedene, nicht strategiekonforme Liegenschaften des Segments Immobilien. Die Erfolge aus der Veräusserung wurden im Verkaufserfolg Liegenschaften netto verbucht (siehe Erläuterung 7 «Verkaufserfolg Liegenschaften»). Aufgrund neuer strategischer Optionen wurde entschieden, dass die Liegenschaften Aemmenmattstrasse 43 in Belp, Schwarztorstrasse 48 in Bern und Industrie Buchmatt in Burgdorf nicht mehr zum Verkauf gehalten werden. Diese Entscheidung hat weder einen Einfluss auf das Ergebnis des Berichtsjahrs noch auf jenes des Vorjahrs. Weitere Informationen zur Fair Value-Bewertung finden sich in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften».

21 AKTIVE RECHNUNGSABGRENZUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Dritten	32 864	22 360
Aktive Rechnungsabgrenzungen gegenüber Nahestehenden	–	1 235
Total aktive Rechnungsabgrenzungen	32 864	23 595

Bei den aktiven Rechnungsabgrenzungen handelte es sich mehrheitlich um Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Mietzinse und Nebenkosten) von CHF 23.556 Mio. [CHF 21.543 Mio.], um übrige Abgrenzungen aus dem Bereich Immobilien von CHF 7.440 Mio. [CHF 1.871 Mio.], aus dem Bereich Retail und Gastro von CHF 0.086 Mio. [CHF 0.181 Mio.] und aus dem Bereich Leben und Wohnen im Alter von CHF 1.782 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

22 LANGFRISTIGE FINANZANLAGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Darlehen	385	681
Übrige langfristige Finanzanlagen	1 156	1 091
Total langfristige Finanzanlagen	1 541	1 772

Bei den Darlehen handelte es sich um zwei [drei] fix verzinsliche Darlehen mit einer Restlaufzeit von bis zu zehn [elf] 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 sowie ein Derivat mit positivem Fair Value. Die Beteiligungen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet.

23 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	31.12.2013	31.12.2012
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld	2 234	2 240
Parkgest Holding SA, Genève	9 936	10 155
Parking Riponne S.A., Lausanne	10 322	10 274
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Anfang der Periode	22 492	22 669
Anteiliges Ergebnis der Periode	8 590	1 770
Abzüglich erhaltene Dividenden	(2 039)	(1 947)
Total Anteile an assoziierten Unternehmen am Ende der Periode	29 043	22 492

24 RENDITELIEGENSCHAFTEN

in CHF 1 000	Bauland	Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil	Total Renditeliegenschaften	Zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale	Total Fair Value
Bestand 01.01.2012	40 805	7 274 230	326 272	7 641 307	85 964	96 916	7 824 187
Käufe/Neubauten	–	93 618	–	93 618	–	40 305	133 923
Folgeinvestitionen	(297)	66 904	588	67 195	190	71 732	139 117
Übertrag Entwicklungsareale in zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	–	–	–	–	–	(11 672)	(11 672)
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Renditeliegenschaften	–	25 170	–	25 170	(25 170)	–	–
Übertrag Liegenschaften im Bau zu Renditeliegenschaften*	–	6 646	–	6 646	–	(6 646)	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(131 720)	–	(131 720)	131 720	–	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften**	–	12 746	–	12 746	–	–	12 746
Übertrag Geschäftshäuser mit geringem Wohnanteil in Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil	–	25 120	(25 120)	–	–	–	–
Abgänge aus Verkauf	–	–	(24 960)	(24 960)	(8 500)	–	(33 460)
Positive Fair Value-Anpassung	2 437	257 282	14 040	273 759	3 286	4 485	281 530
Negative Fair Value-Anpassung	–	(92 447)	(3)	(92 450)	(1 827)	–	(94 277)
Fair Value-Anpassung 2012	2 437	164 835	14 037	181 309	1 459	4 485	187 253
Bestand 31.12.2012	42 945	7 537 549	290 817	7 871 311	185 663	195 120	8 252 094
Folgeinvestitionen	174	65 538	711	66 423	181	186 063	252 667
Zugänge aus Akquisition der Tertianum Gruppe	–	6 000	–	6 000	–	–	6 000
Übertrag zum Verkauf gehaltene Liegenschaften in Renditeliegenschaften	–	82 500	–	82 500	(82 500)	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in zum Verkauf gehaltene Liegenschaften	–	(24 154)	(9 248)	(33 402)	33 402	–	–
Übertrag Renditeliegenschaften in Liegenschaften im Bau/ Entwicklungsareale***	–	(84 560)	–	(84 560)	–	84 560	–
Nettoübertrag Betriebsliegenschaften zu Renditeliegenschaften**	–	36 728	–	36 728	–	–	36 728
Abgänge aus Verkauf	–	(67 969)	–	(67 969)	(98 914)	–	(166 883)
Positive Fair Value-Anpassung	1 210	268 501	7 296	277 007	165	12 507	289 679
Negative Fair Value-Anpassung	(222)	(101 831)	(733)	(102 786)	(188)	–	(102 974)
Fair Value-Anpassung 2013	988	166 670	6 563	174 221	(23)	12 507	186 705
Bestand 31.12.2013	44 107	7 718 302	288 843	8 051 252	37 809	478 250	8 567 311

* Zürich, Affolternstrasse 32/MFO-Gebäude

** diverse Betriebsliegenschaften, siehe dazu Erläuterung 25 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau»

*** Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark

in CHF 1 000	Bauland	Geschäfts- häuser ohne we- sentlichen Wohn- anteil	Geschäfts- häuser mit geringem Wohn- anteil	Total Rendite- liegenschaften und Bau- land	Zum Verkauf gehaltene Liegens- schaften	Liegen- schaften im Bau/ Entwick- lungs- areale	Total
Brandversicherungswerte*							
Am 01.01.2012	16 105	5 529 241	301 870	5 847 216	94 211	95 624	6 037 051
Am 01.01.2013	3 443	5 688 271	202 731	5 894 445	182 327	189 392	6 266 164
Am 31.12.2013	3 565	5 597 445	203 469	5 804 479	41 091	634 700	6 480 270
Nettomietetrug							
01.01.–31.12.2012	422	381 505	13 976	395 903	12 886	–	408 789
01.01.–31.12.2013	489	372 895	12 592	385 976	8 678	35	394 690
Leerstandsverluste in %							
01.01.–31.12.2012	0.3	5.2	3.4	5.1	3.0	–	5.0
01.01.–31.12.2013	0.2	6.8	1.7	6.7	1.8	–	6.6

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

Im Zeitpunkt der Berichterstattung waren sechs [neun] Renditeliegenschaften und zwei [zwei] Entwicklungsliegenschaften (Wohnungen im Stockwerkeigentum) zum Verkauf gehalten beziehungsweise für den Verkauf bestimmt.

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

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

Bewertungstechniken und wesentliche, nicht beobachtbare Inputfaktoren

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

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

Die folgende Aufstellung zeigt die Bewertungstechnik, die bei der Bestimmung des Fair Value der Immobilien verwendet wurde, sowie die verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren:

Bauland

Der Fair Value des Baulands betrug CHF 40.503 Mio. Die Bewertung erfolgte durch Rückwärtsrechnung («Residual-Methode»), Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung nach der DCF-Methode (Berechnung analog Bestandesliegenschaften) und Berücksichtigung der zu tätigen Investitionen sowie des Entwicklungsrisikos. Bei der Bewertung des Baulands wurden folgende nicht beobachtbare Inputfaktoren benutzt:

Durchschnittlicher Diskontsatz	4.69%
Wohnen (CHF per m ² p.a.)	200 bis 300
Büro (CHF per m ² p.a.)	130 bis 435
Lager (CHF per m ² p.a.)	90 bis 120
Parking innen (CHF per Stück und Monat)	135 bis 210
Parking aussen (CHF per Stück und Monat)	90 bis 200

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

Der Fair Value der Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, betrug CHF 8 537.846 Mio. Die Bewertung erfolgte aufgrund der DCF-Methode, wobei die zugrunde gelegten Cashflows die erwarteten Mietzinseinnahmen und Betriebs- und Unterhaltskosten über den gesamten Projektionszeitraum berücksichtigten. Nicht beobachtbare Inputfaktoren waren der Diskontsatz und die Marktpreise. Die Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, wurden wie folgt bewertet:

Minimaler Diskontsatz	3.00%
Maximaler Diskontsatz	5.40%
Durchschnittlicher Diskontsatz	4.02%
Wohnen (CHF per m ² p.a.)	103 bis 540
Verkauf/Gastro (CHF per m ² p.a.)	100 bis 7 500
Büro (CHF per m ² p.a.)	100 bis 1 100
Lager (CHF per m ² p.a.)	40 bis 250
Parking innen (CHF per Stück und Monat)	42 bis 825
Parking aussen (CHF per Stück und Monat)	20 bis 350

Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden

Bei sechs Liegenschaften entsprach die bestmögliche Nutzung nicht der effektiven Nutzung. Der Fair Value dieser Liegenschaften betrug CHF 242.744 Mio. Der Effekt aus der erstmaligen Bewertung nach der bestmöglichen Nutzung betrug total CHF 22.546 Mio.

Bei einer dieser Liegenschaften wurde als Grundlage eine mögliche Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen mit den folgenden Parametern:

Durchschnittlicher Diskontsatz	3.9%
Büro (CHF per m ² p.a.)	250
Lager (CHF per m ² p.a.)	117
Parking aussen (CHF per Stück und Monat)	110

Bei den anderen fünf Objekten wurden den Bewertungen Szenarien wie Berücksichtigung zusätzlicher Bruttogeschossflächen für Wohnen oder Büros (im Baurecht), Vergabe von Land im Baurecht, Entwicklungsszenarien (Abbruch und Neubau Bürogebäude) oder Umnutzung in Verkaufsflächen zugrunde gelegt. Die nicht beobachtbaren Inputfaktoren waren im Rahmen derjenigen, die oben unter den Geschäftshäusern, bei denen eine Fortführung angenommen wurde, aufgelistet sind.

Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau und Entwicklungsareale

Der Fair Value für Liegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau und Entwicklungsareale betrug CHF 490.610 Mio. Die Bewertung erfolgte aufgrund einer Rückwärtsrechnung («Residual-Methode»), Bewertung der Liegenschaft zum Zeitpunkt der Fertigstellung nach der DCF-Methode (Berechnung analog den Wohn- und Geschäftsliegenschaften) und Berücksichtigung der noch zu tätigen Investitionen sowie des Entwicklungsrisikos. Entsprechend der bestmöglichen Nutzung wurden im Rahmen der DCF-Methode eine Umwandlung in Stockwerkeigentum oder eine Fortführung/Vermietung angenommen. Entsprechend der angenommenen bestmöglichen Nutzung gelten die oben genannten Aussagen für Geschäftshäuser, bei denen für die Bewertung eine Fortführung der aktuellen Nutzung angenommen wurde, und für Geschäftshäuser, welche nach der bestmöglichen Nutzung bewertet wurden.

Minimaler Diskontsatz	4.00%
Maximaler Diskontsatz	4.40%
Durchschnittlicher Diskontsatz	4.17%
Wohnen (CHF per m ² p.a.)	350 bis 350
Verkauf/Gastro (CHF per m ² p.a.)	245 bis 380
Büro (CHF per m ² p.a.)	290 bis 350
Lager (CHF per m ² p.a.)	100 bis 160

Weitere Informationen zu den Bewertungsannahmen

Mieteinnahmen

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

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

Betriebs- und Unterhaltskosten

Bei der Bestimmung der Betriebs- und Unterhaltskosten wurden Erfahrungswerte der Vergangenheit, von Swiss Prime Site genehmigte Budgets sowie Benchmarkwerte aus einem Datenbank-Pool von Wüest & Partner AG berücksichtigt.

Bei Liegenschaften, bei welchen eine Umwandlung in Stockwerkeigentum angenommen wurde, wurden die Kosten nur bis zum angenommenen Zeitpunkt des letzten Stockwerkeigentumverkaufs eingesetzt.

Instandsetzungskosten, bauliche Aufwendungen für Umwandlung in Stockwerkeigentum

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

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

Diskontierung

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

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

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

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

In der folgenden Untersuchung wurden die Bestandesliegenschaften (exklusive Bauland, Projekte und Entwicklungsareale) mit einem aktuellen Fair Value per Bilanzstichtag von CHF 8 777.0 Mio. berücksichtigt (Fair Value des gesamten Portfolios CHF 9 339.5 Mio.).

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

Gemittelter Diskontierungssatz	Veränderung Fair Value in %	Veränderung Fair Value in CHF 1 000	Fair Value in CHF 1 000
3.71 %	7.2%	631 900	9 408 900
3.81 %	4.7%	412 500	9 189 500
3.91 %	2.3%	201 900	8 978 900
4.01% (Bewertung per 31.12.2013)	–	–	8 777 000
4.11 %	(2.2%)	(193 100)	8 583 900
4.21 %	(4.3%)	(377 400)	8 399 600
4.31 %	(6.4%)	(561 700)	8 215 300
4.41 %	(8.4%)	(737 300)	8 039 700
4.51 %	(10.2%)	(895 300)	7 881 700
4.61 %	(12.1%)	(1 062 000)	7 715 000

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 Marktmietpreisen 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%	465 200	9 242 200
4.0%	3.5%	307 200	9 084 200
2.0%	1.8%	158 000	8 935 000
0.0% (Bewertung per 31.12.2013)	–	–	8 777 000
(2.0%)	(1.8%)	(158 000)	8 619 000
(4.0%)	(3.5%)	(307 200)	8 469 800
(6.0%)	(5.3%)	(465 200)	8 311 800
(8.0%)	(7.1%)	(623 200)	8 153 800
(10.0%)	(8.9%)	(781 200)	7 995 800

Die Sensitivität der 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 substantielle Auswirkungen auf den Fair Value haben. Da es sich hierbei über das Gesamtportfolio wiederum nur um eine beschränkte Anzahl betroffener Liegenschaften handelt, relativiert sich die diesbezügliche Sensitivität.

Gesamthaft wird eine Veränderung des Fair Value des Gesamtportfolios von mehr als 5.0% innert Jahresfrist als wenig wahrscheinlich erachtet.

Laufende Entwicklungs- und Neubauprojekte

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Bern, Wankdorfallée 4/ Hauptsitz Post/Majowa	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das neue Dienstleistungsgebäude umfasst rund 33 700 m² Mietflächen für circa 1 800 Arbeitsplätze im zweiten bis siebten Obergeschoss. Auf der ersten Etage entsteht ein Konferenzzentrum und im Erdgeschoss das Personalrestaurant für 450 Personen. In den Untergeschossen sind 170 Parkplätze sowie 450 Veloabstellplätze vorgesehen. Das Projekt wird nach den anspruchsvollen und umfassenden Kriterien der Gütesiegel der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Schweizer Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (SGNI) erstellt. • Projektstand: Die Baubewilligung wurde im August 2011 rechtskräftig, mit den Ausubarbeiten wurde Anfang Mai 2012 begonnen. Die Grundsteinlegung fand am 26.09.2012 statt und der Rohbau wurde im Herbst 2013 vollendet. Die Aufrichte erfolgte am 25.09.2013. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist an die Schweizerische Post per 01.11.2014 vermietet. • Fertigstellung: Herbst 2014

* Die Angaben zum Vermietungsstand sind per 31.12.2013.

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Zürich, Flurstrasse 55/ Flurpark	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Gebäude wurde 1979 erstellt und verfügt über sechs Obergeschosse, das Erdgeschoss und vier Untergeschosse. Nach dem Auszug der UBS als «single tenant» Ende 2012, welche das Gebäude als Rechenzentrum genutzt hatte, wird dieses umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Nach der Sanierung mit neu 18500 m² Büro-/Dienstleistungs- und 7700 m² Lagerflächen sind die Layouts multi-tenant-fähig konzipiert und die Nutzungen werden im Erdgeschoss mit Retail, Gastro und Gewerbe erweitert. In den Untergeschossen sind 456 Parkplätze vorgesehen. Mit einer neuen Fassade und dem vorgegebenen Minerogie-Zertifikat wird die Liegenschaft sichtbar neu positioniert, um die nachhaltige Vermietung künftig sicherzustellen. • Projektstand: Der Ausführungsauftrag wurde erteilt. Die Baufreigabe ist im Dezember 2013 erfolgt, der Baustart respektive die Rückbauarbeiten und Altlastensanierungen haben begonnen. • Vermietungsstand*: Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten sind im Gange. Per Bilanzstichtag sind noch keine Verträge abgeschlossen worden. • Fertigstellung: Die Liegenschaft kann ab Februar 2015 künftigen Mietern zum Innenausbau übergeben werden. Bauabnahme ist per Ende April 2015 vorgesehen.
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Dienstleistungsgebäude umfasst rund 40000 m² Büroflächen für circa 2400 Arbeitsplätze, ein Restaurant mit Cafeteria mit rund 720 Sitzplätzen, ein Bedienrestaurant, einen Kiosk, eine Bibliothek, ein Auditorium, Sitzungsräume, ein IT-Servicecenter, Retailflächen und im Untergeschoss rund 220 Parkplätze, Lager- und Nebenräume sowie 14 Besucherausienparkplätze. Das Gebäudevolumen besteht aus einem achtgeschossigen Sockelbau, aus welchem sich in der Südostecke ein 63 m hoher Turm mit 18 Geschossen erhebt. Das Ensemble fügt sich nahtlos in die in den letzten Jahren entstandenen Neubauten zwischen Andreas- und Hagenholzstrasse ein. • Projektstand: Mit den Rohbauarbeiten wurde im März 2012 begonnen, und die Grundsteinlegung fand am 02.05.2012 statt. Per Bilanzstichtag war der Grundausbau nahezu fertiggestellt und die Mieterausbauten waren im Gange. Die Aufrichte erfolgte am 27.06.2013. • Vermietungsstand*: Das Gebäude ist per 01.07.2014 an Zürich Versicherungsgesellschaft AG vermietet. • Fertigstellung: Bezug Mitte 2014
Zürich, Hardstrasse 129, Naphtastrasse 10, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Wohnüberbauung westlich vom Prime Tower, auf ehemaligem Industrieareal. Der Maaghof Nord und Ost wird auf einer Wohnfläche von 21800 m² 137 Miet- und 83 Eigentumswohnungen umfassen. In den Erdgeschossen sind auf einer Fläche von rund 2200 m² soziale Nutzungen wie Kinderkrippen und Kindergarten oder kommerzielle Flächen geplant. Im Untergeschoss werden 143 Garagenplätze errichtet. Die Überbauung ist L-förmig konzipiert, mit einem grossen, parkähnlichen Innenhof. • Projektstand: Im Januar 2011 wurde das Baugesuch eingereicht, der Bauentscheid erfolgte im August 2011 und ist im März 2012 rechtskräftig geworden. Der Baustart respektive Rückbau begann im Juli 2012. Die Grundsteinlegung fand am 29.11.2012 statt, und die Rohbauarbeiten laufen planmässig. Die Aufrichte wird am 14.05.2014 stattfinden. • Vermietungsstand*: Die Vermietung der Wohnungen startet im Frühling 2014. • Verkaufsstand*: 44 der 83 Eigentumswohnungen waren verkauft und zwei reserviert. Ferner waren zwei Gewerberäume verkauft und einer war reserviert. • Fertigstellung: Frühling 2015

* Die Angaben zum Vermietungs-/Verkaufsstand sind per 31.12.2013.

Swiss Prime Site als Baurechtsnehmerin

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

Baurechtsbelastete Liegenschaften

Basel, Hochbergerstrasse 40/Parkhaus
 Basel, Messeplatz 12/Messeturm
 Bern, Wankdorffallee 4/Hauptsitz Post/Majowa
 Bern, Mingerstrasse 12–18/PostFinance-Arena
 Bern, Weltpoststrasse 5
 Biel, Solothurnstrasse 122
 Burgdorf, Industrie Buchmatt
 Conthey, Route Cantonale 4
 Conthey, Route Cantonale 11
 Dietikon, Zentralstrasse 12
 Dübendorf, Bahnhofstrasse 1
 Eyholz, Kantonsstrasse 79
 Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 12
 Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille
 Heimberg, Gurnigelstrasse 38
 Locarno, Parking Centro
 Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35
 Meilen, Seestrasse 545
 Meyrin, Route de Meyrin 210
 Moosseedorf, Moosstrasse 21, verkauft
 Moosseedorf, Moosstrasse 23, verkauft
 Oberwil, Mühlemattstrasse 23
 Thun, Göttibachstrasse 2–2a, 4, 6, 8
 Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/Birchi-Center
 Zürich, Limmattalstrasse 180, verkauft
 Zürich, Steinmühleplatz/Jelmoli-Parkhaus

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	477 m ² bis 31 074 m ²
Restliche Vertragsdauer	1 bis 80 Jahre
Vertragsverlängerungsoptionen	keine bis 50 Jahre
Preisanpassungen	alle Jahre bis alle 10 Jahre
Vorkaufsrechte	keine, einseitige und gegenseitige

Zukünftiger Baurechtszinsaufwand

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	(5 705)	(3 839)
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	(24 577)	(17 722)
Zinszahlungen ab 5 Jahren	(330 394)	(295 571)
Total zukünftiger Baurechtszinsaufwand	(360 675)	(317 132)

Baurechtszinsaufwand der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Baurechtszinsaufwand	(3 807)	(3 193)
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	(3 807)	(3 193)

Nutzungsrechte

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

Genève, Place Cornavin 10
Zürich, Stadelhoferstrasse 22

Eckdaten der Nutzungsrechte

Nutzungsrechtsflächen	80 m ² bis 202 m ²
Restliche Vertragsdauer	2 bis 29 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, verkauft
Burgdorf, Emmentalstrasse 14
Gossau, Wilerstrasse 82
Granges-Paccot, Route d'Agly 3, verkauft
Heimberg, Gurnigelstrasse 38
Holderbank, Hauptstrasse 43, verkauft
Mägenwil, Weststrasse 6/Birrfeldstrasse Süd, verkauft
Meyrin, Route de Meyrin 210
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/Einkaufszentrum a1

Eckdaten der Baurechte

Baurechtsflächen	384 m ² bis 2 839 m ²
Restliche Vertragsdauer	3 bis 72 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	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Zinszahlungen bis zu 1 Jahr	1 108	1 275
Zinszahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	4 576	5 079
Zinszahlungen ab 5 Jahren	11 854	14 590
Total zukünftiger Baurechtszins ertrag	17 538	20 944

Baurechtszinsertrag der Periode

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	01.01.–31.12.2012
Baurechtszinsertrag	1 237	1 470
Total Baurechtszinsertrag der Periode	1 237	1 470

Die Baurechtszinserträge wurden im Ertrag aus Vermietung verbucht.

25 BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN UND BETRIEBSLIEGENSCHAFTEN IM BAU**Betriebsliegenschaften**

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	332 867	340 923
Zugänge	1 998	59
Zugänge durch Kauf Tertianum AG	422 450	–
Umgliederung aus Renditeliegenschaften	–	6
Umgliederung in Renditeliegenschaften	(36 728)	(12 752)
Transfer Abschreibungen	(9 005)	(5 680)
Positive Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	20 665	10 475
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund Neubewertung	(215)	(164)
Betriebsliegenschaften vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	732 032	332 867
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	9 005	5 680
Wertminderungen	119	–
Transfer Abschreibungen und Wertminderungen	(9 124)	(5 680)
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	732 032	332 867

Als Betriebsliegenschaften galten:

Nutzung als Betriebsliegenschaft	31.12.2013	31.12.2012
Berlingen, Seestrasse 110*	ganz	–
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154*	ganz	–
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c*	ganz	–
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10	–	teilweise
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35*	ganz	–
Meilen, Seestrasse 545*	ganz	–
Olten, Frohburgstrasse 1	teilweise	teilweise
Ostermundigen, Mitteldorfstrasse 16*	ganz	–
Pfäffikon/SZ, Huobstrasse 5*	ganz	–
Thun, Göttibachweg 2–2a, 4, 6, 8*	ganz	–
Wabern, Nesslerenweg 30*	ganz	–
Zürich, Carl Spitteler-Strasse 68/70*	ganz	–
Zürich, Jupiterstrasse 15/Böcklinstrasse 19*	ganz	–
Zürich, Kappenhühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/Regensdorferstrasse 18a*	ganz	–
Zürich, Restelbergstrasse 108*	ganz	–
Zürich, Seidengasse 1/Jelmoli – The House of Brands	teilweise	teilweise

* aus Akquisition von Tertianum AG per 12.07.2013

Die Fair Value der Betriebsliegenschaften wurden, basierend auf den Inputfaktoren der verwendeten Bewertungstechnik, alle der Hierarchiestufe Level 3 (siehe Erläuterung 2.3 «Schätzungen und Annahmen») zugeordnet. Weitere Angaben zur Fair Value-Bewertung sind in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften» enthalten. Die Stichtage der Neubewertung waren jeweils 30.06. und 31.12.

Die Umgliederung von Renditeliegenschaften zu Betriebsliegenschaften und umgekehrt erfolgt halbjährlich anhand aktueller Mieterspiegel. Wären die Betriebsliegenschaften nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 714.560 Mio. [CHF 299.423 Mio.] gewesen. Die Transfer Abschreibungen bezogen sich auf die kumulierten Abschreibungen zum Neubewertungszeitpunkt, welche gegen den Bruttobuchwert der neu bewerteten Betriebsliegenschaften eliminiert wurden.

Die Betriebsliegenschaften wurden aufgrund regelmässiger (halbjährlicher) Marktwertgutachten durch den unabhängigen Bewertungsexperten Wüest & Partner AG, Zürich, mittels der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Die verwendeten realen Diskontierungssätze bewegten sich am Bilanzstichtag in einer Bandbreite von 3.6% bis 5.0% [3.9% bis 4.4%]. Diese Bewertungen wurden durch Marktpreise von kürzlich durchgeführten Transaktionen gestützt.

Die Brandversicherungswerte der Betriebsliegenschaften betragen CHF 521.709 Mio. [CHF 122.728 Mio.]. Der Mietertrag aus Betriebsliegenschaften lag bei CHF 11.369 Mio. [CHF 0.000 Mio.].

Betriebsliegenschaften im Bau

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Betriebsliegenschaften im Bau vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Zugänge durch Kauf Tertianum AG	7 902	–
Zugänge	4 487	–
Negative Fair Value-Anpassung aufgrund der Neubewertung	(29)	–
Betriebsliegenschaften im Bau vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	12 360	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	–
Abschreibungen der Periode	–	–
Wertminderungen	29	–
Transfer Abschreibungen und Wertminderungen	(29)	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	–
Total Betriebsliegenschaften im Bau nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	12 360	–

Als Betriebsliegenschaft im Bau wurde das Bauprojekt Bubenholz an der Müllackerstrasse in Opfikon klassiert. Nach Beendigung der Bauzeit wird sie im Bereich Leben und Wohnen im Alter eingesetzt werden. Der Fair Value der Betriebsliegenschaft im Bau wurde basierend auf den verwendeten Inputfaktoren der Level-3-Hierarchiestufe zugeordnet.

Wäre diese Betriebsliegenschaft im Bau nach dem historischen Kostenmodell bewertet worden, wäre der Buchwert per Bilanzstichtag CHF 12.350 Mio. gewesen.

Ort, Adresse	Zusatzangaben
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholz	<ul style="list-style-type: none"> • Projektbeschreibung: Das Projekt Bubenholz für Wohnen im Alter umfasst 59 Alterswohnungen mit 1½, 2½, und 3½ Zimmern sowie eine Pflegeabteilung mit 43 Zimmern. Gebaut werden rund 10 800 m² Geschossfläche in einem drei- und einem achtgeschossigen Gebäude mit einem eingeschossigen Zwischentrakt. Nebst 32 Parkplätzen in der Tiefgarage befinden sich im Erdgeschoss ein Bistro, Mehrzweckräume, circa 100 m² Gewerbefläche und ein Coiffeur. • Projektstand: Mit den Bauarbeiten wurde im April 2013 begonnen. Am 29.10.2013 fand die Grundsteinlegung statt. Derzeit sind die Rohbauarbeiten im Gange. • Vermietungsstand: Das ganze Gebäude ist an Tertianum AG vermietet, welche die Liegenschaft unter der Marke Vitadomo führen wird. Die Vermietung der einzelnen Alterswohnungen hat im November 2013 begonnen. • Fertigstellung: Frühling 2015

Der Brandversicherungswert dieser Liegenschaft betrug CHF 12.360 Mio.

26 MOBILES SACHANLAGEVERMÖGEN

in CHF 1 000	Betriebs- einrichtungen	Mieter- ausbauten	Mobilien	31.12.2013 Total
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	31 769	38 235	70 004
Zugänge	2 446	5 075	4 846	12 367
Zugänge durch Kauf Tertianum AG	1 416	980	6 352	8 748
Abgänge	–	–	–	–
Mobiles Sachanlagevermögen vor kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	3 862	37 824	49 433	91 119
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	11 875	13 681	25 556
Abschreibungen während der Periode	89	4 564	7 034	11 687
Abgänge	–	–	–	–
Kumulierte Abschreibungen und Wertminderungen am Ende der Periode	89	16 439	20 715	37 243
Total mobiles Sachanlagevermögen nach kumulierten Abschreibungen und Wertminderungen	3 773	21 385	28 718	53 876

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

27 IMMATERIELLES ANLAGEVERMÖGEN

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

in CHF 1 000	Restated* Goodwill	Software	Kundenstamm	Markennamen	Restated* 31.12.2012 Total
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	36 010	2 853	5 650	22 797	67 310
Zugänge	–	497	–	–	497
Zugänge durch Kauf Wincasa AG	87 368	4 015	20 350	4 395	116 128
Abgänge	–	–	–	–	–
Immaterielles Anlagevermögen vor kumulierten Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	123 378	7 365	26 000	27 192	183 935
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen zu Beginn der Periode	–	579	1 210	–	1 789
Amortisationen der Periode	–	930	904	–	1 834
Abgänge	–	–	–	–	–
Kumulierte Amortisationen und Wertminderungen am Ende der Periode	–	1 509	2 114	–	3 623
Total immaterielles Anlagevermögen nach kumulierten Amortisationen und Wertminderungen	123 378	5 856	23 886	27 192	180 312

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Segment Immobilien	87 368	87 368
Segment Retail und Gastro	35 930	36 010
Segment Leben und Wohnen im Alter	44 477	–
Total Goodwill	167 775	123 378

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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

Die dem Nutzwert zugrunde liegenden Schlüsselannahmen waren die folgenden:

- Die Cashflows basierten unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus der Vergangenheit auf einem Geschäftsplan für die nächsten vier Jahre. Für die Cashflows der dem Detailhorizont folgenden Perioden wurde für das Segment Immobilien eine konstante Wachstumsrate von 1.0% verwendet, in den Segmenten Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter eine solche von 2.0% beziehungsweise 1.5%.
- Für den Goodwill im Segment Immobilien kam ein Vorsteuerdiskontsatz von 8.3% [9.2%], für den Goodwill im Segment Retail und Gastro von 9.4% [8.3%] und für den Goodwill im Segment Leben und Wohnen im Alter von 7.4% [0%] zur Anwendung.

Der Nutzwert der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Retail und Gastro war auf dem Niveau des entsprechenden Buchwerts per Bilanzstichtag. Die Konzernleitung hat festgestellt, dass eine Erhöhung des verwendeten Vorsteuerdiskontsatzes von 9.4% und/oder eine Reduktion der geplanten Wachstumsrate von 2.0% dazu führen könnte, dass der Buchwert den Nutzwert übersteigt.

Nach Ansicht der Konzernleitung konnten per Bilanzstichtag ansonsten keine realistischerweise zu erwartenden möglichen Änderungen der getroffenen Schlüsselannahmen dazu führen, dass der Buchwert des Goodwill den erzielbaren Betrag übersteigen würde. Die Impairment-Tests wurden im vierten Quartal 2013 durchgeführt.

Aufgrund des Verkaufs des operativen Teils des Hotels Ramada Encore, Genf, wurde der Goodwill um CHF 0.080 Mio. reduziert.

Markennamen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Segment Immobilien	4 395	4 395
Segment Retail und Gastro	22 797	22 797
Segment Leben und Wohnen im Alter	26 205	–
Total Markennamen	53 397	27 192

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

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

Die zugrunde liegenden Schlüsselannahmen des per 31.12.2013 vorgenommenen Impairment-Tests für den Markennamen Jelmoli einschliesslich The House of Brands 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 entsprechende Bewertung der Marke Wincasa erfolgte mit einem Vorsteuerriskontsatz von 7.3% [8.2%] und einer Nettolizenzgebühr von 0.5% [0.5%]. Für die Bewertung der Marken der Tertianum wurden ein Vorsteuerriskontsatz von 10.3% und eine Nettolizenzgebühr von 1.1% verwendet. Die den Schlüsselannahmen zugewiesenen Werte wurden von industriespezifischen Werten von Unternehmen aus dem Bereich Detailhandel beziehungsweise Immobilienbewirtschaftung und Alterswohnen abgeleitet.

Basierend auf den Impairment-Tests bestand per Ende 2013 kein Impairment-Bedarf. Aufgrund der Natur der Bewertungsmethode würde eine nicht den Erwartungen entsprechende Umsatzentwicklung unmittelbar zu einer Wertbeeinträchtigung führen.

28 KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Dritte	15 532	10 087
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen Nahestehende	–	1 009
Total Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 532	11 096
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Dritte	1 089 639	504 993
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten Nahestehende	–	110 000
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 639	614 993
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Dritte	138 444	84 101
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten Nahestehende	–	46 381
Total übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	138 444	130 482
Anzahlungen Dritte	93 461	90 193
Anzahlungen Nahestehende	–	6
Total Anzahlungen	93 461	90 199
Laufende Ertragssteuerverpflichtungen	31 687	25 412
Passive Rechnungsabgrenzungen Dritte	111 648	79 393
Passive Rechnungsabgrenzungen Nahestehende	–	869
Total passive Rechnungsabgrenzungen	111 648	80 262
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	1 480 411	952 444

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

Bei den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten Dritte und Nahestehende [Credit Suisse Gruppe] handelte es sich um Hypotheken und um eine Anleihe aus der übernommenen Jelmoli Gruppe von CHF 0.000 Mio. [CHF 200.821 Mio.], welche am 11.07.2013 zurückbezahlt wurde. Für die Finanzierung der Verrechnungssteuern an die Eidgenössische Steuerverwaltung wurden kurzfristige Kredite im Betrag von CHF 419.7 Mio. aufgenommen, welche am 10.01.2014 zurückbezahlt wurden.

Anleihen

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

Volumen	CHF 200.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2013 CHF 0.000 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 erfolgte am 11.07.2013 zum Nennwert.

CHF 68.544 Mio. [CHF 54.395 Mio.] der passiven Rechnungsabgrenzungen waren Abgrenzungen aus den Liegenschaftsrechnungen (hauptsächlich Renovations- und Projektierungskosten). Die weiteren Abgrenzungen betragen für Waren- und Dienstleistungen aus Retail und Gastro sowie aus Leben und Wohnen im Alter CHF 3.933 Mio. [CHF 1.700 Mio.], für Verwaltungs- und Werbeaufwand sowie für Revisions- und Bewertungshonorare CHF 37.889 Mio. [CHF 23.130 Mio.]. Auf Zinsschulden gegenüber Kreditgebern entfielen CHF 1.282 Mio. [CHF 1.037 Mio.].

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

29 LANGFRISTIGE FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten bestanden aus grundpfandgesicherten Krediten von CHF 3 184.994 Mio. [CHF 3 040.275 Mio.], zwei Wandelanleihen von CHF 437.234 Mio. [CHF 469.823 Mio.] und aus den zwei neu ausgegebenen Anleihen von CHF 343.637 Mio. [CHF 0.000 Mio.]. Eine Wandelanleihe hat einen Nominalwert von CHF 251.655 Mio. [CHF 286.535 Mio.] und wurde am 20.01.2010 ausgegeben. Die zweite Wandelanleihe mit einem Nominalwert von CHF 190.350 Mio. wurde am 21.06.2011 emittiert. Beide Wandelanleihen haben einen Zinssatz von 1.875% und eine Laufzeit von fünf Jahren.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten von CHF 3 965.865 Mio. [CHF 3 510.098 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 28 «Kurzfristige Verbindlichkeiten». Die vertraglichen Grenzwerte wurden durch die Gesellschaft eingehalten, und sie werden laufend überwacht.

Zur Sicherstellung der finanziellen Verbindlichkeiten wurden verschiedene Kreditrahmenverträge mit Drittbanken und im Vorjahr 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 der Kredite, die Rückzahlung bestehender Kredite und die Refinanzierung erfolgen auf der Basis des Liquiditätsplans.

Per Bilanzstichtag betrug die Finanzierungsquote des Immobilienportfolios 54.1% [48.0%].

Anleihen

Am 11.07.2013 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 115.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2013 CHF 114.544 Mio.)
Zinssatz	1.125% p.a., zahlbar jährlich am 11.07.
Laufzeit	5 Jahre (11.07.2013–11.07.2018)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 564 566 (SPS13)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 115.978 Mio. [CHF 0.000 Mio.]

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Am 21.10.2013 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 230.000 Mio. (Buchwert am 31.12.2013 CHF 229.093 Mio.)
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich am 21.10.
Laufzeit	7 Jahre (21.10.2013–21.10.2020)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 565 073 (SPS131)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 233.105 Mio. [CHF 0.000 Mio.]

Die Rückzahlung erfolgt zum Nennwert.

Wandelanleihen

Am 20.01.2010 wurde eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten ausgegeben:

Ausgabevolumen	CHF 300.000 Mio.
Stichtagsvolumen	CHF 251.655 Mio. (Buchwert am 31.12.2013 CHF 249.182 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 [CHF 70.97] (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 261.973 Mio. [CHF 309.028 Mio.]

2013 fanden Wandlungen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. [CHF 13.465 Mio.] der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (20.01.2010–20.01.2015) statt. Daraus erfolgten eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 7.519 Mio. [CHF 2.866 Mio.] beziehungsweise 491 470 [187 296] Namenaktien und eine Äufnung der Kapitalreserven von CHF 26.557 Mio. [CHF 10.375 Mio.].

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

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

Am 21.06.2011 wurde eine Wandelanleihe mit den folgenden Eckwerten emittiert:

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Buchwert am 31.12.2013 CHF 188.052 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich am 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 82.89 [CHF 82.89] (bei Ausgabe CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

Fair Value am Bilanzstichtag zu Offenlegungszwecken (Stufe 1, basierend auf Börsenkurs): CHF 195.870 Mio. [CHF 197.203 Mio.]

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

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

Weitere Informationen zu den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind in Erläuterung 38 «Finanzinstrumente und finanzielles Risikomanagement» enthalten.

Wandelpreis und Anzahl möglicher Aktien bei einer 100%-Wandlung

	31.12.2013 Wandelpreis in CHF	31.12.2013 Anzahl möglicher Aktien	31.12.2012 Wandelpreis in CHF	31.12.2012 Anzahl möglicher Aktien
Wandelanleihen				
1.875%-Wandelanleihe 20.01.2010–20.01.2015, CHF 251.655 Mio. [CHF 286.535 Mio.] (Emissionsvolumen CHF 300.000 Mio.)	70.97	3 545 935	70.97	4 037 410
1.875%-Wandelanleihe 21.06.2011–21.06.2016, CHF 190.350 Mio.	82.89	2 296 417	82.89	2 296 417
Total Anzahl möglicher Aktien		5 842 352		6 333 827

30 LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Latente Steuerverpflichtungen zu Beginn der Periode	805 406	727 044
Erhöhung durch Kauf Tertianum AG	14 490	–
Erhöhung aus Abschreibungen/Neubewertungen, netto	90 024	85 633
Veränderung durch Liegenschaftsverkäufe	(16 201)	(3 398)
Rückstellungen und sonstige Passiven	931	2 935
Steuersatzänderungen	(2 778)	(6 808)
Total latente Steuerverpflichtungen am Ende der Periode	891 872	805 406

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

Die Berechnung der latenten Steuern auf dem Liegenschaftsbestand basierte auf einer Besitzdauer von mindestens 20 Jahren. Bei einer Haltedauer von 15 Jahren wäre der Bestand der latenten Steuern auf dem zukünftigen Grundstücksgewinn rund 3% höher gewesen. Bei einer Reduktion der Haltedauer auf 10 Jahre wären die latenten Steuerverpflichtungen rund 5% höher gewesen.

Über Bestand und Veränderungen der Neubewertungen geben die Erläuterungen 6 «Neubewertung Renditeliegenschaften, Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale», 24 «Renditeliegenschaften» sowie 25 «Betriebsliegenschaften und Betriebsliegenschaften im Bau» Auskunft. Über die Berechnung der latenten Steuern orientiert Erläuterung 13 «Ertragssteuern».

31 EIGENKAPITAL

Aktienkapital	Ausgegebene Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Nominelles Aktienkapital 01.01.2012	54 368 714	15.30	831 841
Wandlungen vom April und Oktober 2012	187 296	15.30	2 866
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	5 455 601	15.30	83 471
Nominelles Aktienkapital 31.12.2012	60 011 611	15.30	918 178
Wandlungen vom Februar bis April 2013	491 470	15.30	7 519
Total nominelles Aktienkapital 31.12.2013	60 503 081	15.30	925 697

Für die Namenaktien wird ein Aktienbuch geführt. Als Aktionär oder als Nutziesser wird nur anerkannt, wer im Aktienbuch eingetragen ist. Jede Aktie berechtigt zu einer Stimme an der Generalversammlung. Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, ausländische Erwerber von Namenaktien als Aktionäre mit Stimmrecht abzulehnen, soweit und solange deren Anerkennung die Gesellschaft daran hindern könnte, durch Bundesgesetze geforderte Nachweise über die Zusammensetzung des Kreises der Aktionäre zu erbringen. Ansonsten bestehen keine Eintragungs- oder Stimmrechtsbeschränkungen. Wer direkt, indirekt oder in gemeinsamer Absprache mit Dritten mehr als den Grenzwert 33⅓% der stimmberechtigten Aktien erwirbt oder besitzt, muss ein Angebot für alle kotierten Beteiligungspapiere der Gesellschaft unterbreiten.

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

Die am 31.12.2013 gehaltenen 18 916 [4 828] eigenen Aktien waren nicht dividendenberechtigt. Somit bestand am Bilanzstichtag das dividendenberechtigte Aktienkapital von CHF 925.408 Mio. [CHF 918.104 Mio.] aus 60 484 165 [60 006 783] Aktien.

Genehmigtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Genehmigtes Kapital 01.01.2012	10 000 000	15.30	153 000
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	(5 455 601)	15.30	(83 471)
Genehmigtes Kapital 31.12.2012	4 544 399	15.30	69 529
Total genehmigtes Kapital 31.12.2013	–	–	–

Der Verwaltungsrat war ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 das Aktienkapital im oben erwähnten Umfang zu erhöhen.

Bedingtes Kapital	Anzahl Namenaktien	Nennwert in CHF	in CHF 1 000
Bedingtes Kapital 01.01.2012	8 000 000	15.30	122 400
Wandlungen vom April und Oktober 2012	(187 296)	15.30	(2 866)
Bedingtes Kapital 31.12.2012	7 812 704	15.30	119 534
Wandlungen vom Februar bis April 2013	(491 470)	15.30	(7 519)
Total bedingtes Kapital 31.12.2013	7 321 234	15.30	112 015

Das bedingte Kapital war unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 88.912 Mio. [CHF 96.431 Mio.] (5 811 234 [6 302 704] 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. 2013 wurden Wandelanleihen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. [CHF 13.465 Mio.] in Eigenkapital gewandelt. Weitere Angaben dazu sind in Erläuterungen 14 «Gewinn pro Aktie» und 29 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» enthalten.

Kapitalreserven	in CHF 1 000
Kapitalreserven 01.01.2012	1 103 505
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 27.04.2012	(196 386)
Wandlungen von 2 693 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 187 296 Namenaktien	10 375
Kapitalerhöhung vom 05.12.2012	265 882
Kapitalerhöhungskosten	(10 636)
Aktienbasierende Vergütungen, 6 416 Aktien	476
Erwerb eigener Aktien, 7 000 Aktien	(524)
Kapitalreserven 31.12.2012	1 172 692
Ausschüttung aus Reserven aus Kapitaleinlagen am 24.04.2013	(217 794)
Wandlungen von 6 976 Anteilen der CHF 300 Mio.-Wandelanleihe (2010–2015) in 491 470 Namenaktien	26 557
Aktienbasierende Vergütungen, 8 837 Aktien	589
Erwerb eigener Aktien, 25 000 Aktien	(1 717)
Verkauf eigener Aktien, 2 075 Aktien	139
Total Kapitalreserven 31.12.2013	980 466

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

Neubewertungsreserven	in CHF 1 000
Neubewertungsreserven 01.01.2012	19 009
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	10 311
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(2 372)
Neubewertungsreserven 31.12.2012	26 948
Neubewertungen Betriebsliegenschaften	20 569
Latente Steuern auf Neubewertungen Betriebsliegenschaften	(4 731)
Total Neubewertungsreserven 31.12.2013	42 786

Die Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Gewinnreserven	Restated* in CHF 1 000
Gewinnreserven 01.01.2012	1 480 556
Gewinn	311 299
Neubewertung aus Personalvorsorge	5 483
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	(1 261)
Gewinnreserven 31.12.2012	1 796 077
Gewinn	343 869
Neubewertung aus Personalvorsorge	24 054
Latente Steuern auf Neubewertung aus Personalvorsorge	(5 604)
Total Gewinnreserven 31.12.2013	2 158 396

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

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

Total Eigenkapital, in CHF 1 000	4 107 345
---	------------------

Per Ende des Vorjahrs betrug das Eigenkapital CHF 3 913.895 Mio. (restated*).

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

Die Generalversammlung vom 16.04.2013 traf folgende Beschlüsse:

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

Das der Ausschüttung zugrunde liegende Aktienkapital bestand aus 60 498 253 Aktien. Die Ausschüttung der Reserven aus Kapitaleinlagen mit einem Betrag von CHF 217.794 Mio. erfolgte am 24.04.2013.

32 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERBINDLICHKEITEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
2013	–	250 000
2014	201 923	71 666
2015	18 899	8 309
Total zukünftige Verpflichtungen	220 822	329 975

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

Liegenschaften	Vorgesehene Bauvollendung	31.12.2013 Restzahlung in CHF 1 000	31.12.2012 Restzahlung in CHF 1 000
Basel, Hochbergerstrasse 60a	2014	4 528	–
Bern, Wankdorfallée 4/Hauptsitz Post/Majowa	2014	63 736	105 876
Bern, Weltpoststrasse 5/Murifeld	2013	11 607	15 731
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/CCL La Praille	2014	2 839	15 888
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	2014	10 660	16 727
Rümlang, Hofwisenstrasse 50	2014	630	427
Zürich, Affolternstrasse 52/MFO-Gebäude	2012	–	728
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark	2015	50 414	–
Zürich, Hagenholzstrasse 60/SkyKey	2014	14 835	90 050
Zürich, Maaghof Nord und Ost	2015	61 573	84 548
Total Restzahlungen/zukünftige Verpflichtungen		220 822	329 975

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 Aktionärsbindungsvertrag vom 15.02.1999 ist eine Nachschusspflicht stipuliert, welche die Versammlung mit einfachem Mehr beschliessen kann. Die Vertragspartner verpflichten sich auf jeden Fall, Gelder zur Deckung einer allfälligen Überschuldung nachzuschliessen. Das Eigenkapital der EACR betrug per 31.12.2013 CHF 0.903 Mio. [CHF 0.918 Mio.] (Stand Abschluss 2013 [2012]).

Operative Leasingvereinbarungen

Neben den in Erläuterung 24 «Renditeliegenschaften» erwähnten Verpflichtungen für operative Leasingvereinbarungen bestanden folgende künftige Verpflichtungen für Büromaschinenleasing und Zumiete von Büro-, Verkaufs- und Wohnflächen sowie von Betriebsliegenschaften im Bereich Leben und Wohnen im Alter:

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Leasingzahlungen bis zu 1 Jahr	31 662	6 452
Leasingzahlungen ab 1 Jahr bis 5 Jahre	62 042	16 483
Leasingzahlungen über 5 Jahre	41 869	9 505
Total zukünftige Leasingzahlungen	135 573	32 440

In der Berichtsperiode wurden CHF 18.814 Mio. [CHF 2.592 Mio.] Immobiliaaufwand sowie CHF 0.833 Mio. [CHF 0.210 Mio.] Leasingaufwand für Mieten von Büromaschinen im sonstigen Betriebsaufwand erfasst. Die Zunahme im Immobiliaaufwand erfolgte vorwiegend aus der Zumietung von Betriebsliegenschaften im Segment Leben und Wohnen im Alter.

Eventualverbindlichkeiten

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

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

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

33 ANGABEN ZU VERPFÄNDETEN AKTIVEN

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Fair Value der betroffenen Renditeliegenschaften	8 276 914	7 463 157
Fair Value der betroffenen Betriebsliegenschaften	510 715	297 127
Nominalwert der verpfändeten Schuldbriefe	4 836 824	4 447 208
Derzeitige Beanspruchung (nominal)	4 271 170	3 454 112

34 TRANSAKTIONEN MIT NAHESTEHENDEN

Als nahestehende Personen gelten der Verwaltungsrat, die Konzernleitung, die Tochtergesellschaften, die Vorsorgeeinrichtungen des Konzerns, die assoziierten Unternehmen und ihre Tochtergesellschaften sowie bis 31.12.2012 Credit Suisse Group AG mit ihren Tochtergesellschaften und die von ihr verwalteten Immobilienprodukte. Durch die direkte Anstellung der Konzernleitung durch Swiss Prime Site wurde der Managementvertrag mit Credit Suisse AG per 01.01.2013 reduziert. Credit Suisse AG erbringt für Swiss Prime Site in diesem Zusammenhang nur noch Support- und Controlling-Funktionen, aber keine darüber hinausgehenden geschäftsleitenden Funktionen mehr.

Verwaltungsrat und Konzernleitung

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

Den Mitgliedern des Verwaltungsrats wurden 2013 gegen 50% bis 100% ihrer fixen Vergütung per Ende Jahr und den Mitgliedern der Konzernleitung, welche bei Swiss Prime Site Group AG angestellt sind, 50% ihrer variablen

Vergütung im März des Folgejahrs in Aktien von Swiss Prime Site AG ausbezahlt. Der entsprechende Aufwand wurde als aktienbasierende Vergütung ausgewiesen. Die Anzahl der gewährten Aktien der Gesellschaft an den Verwaltungsrat wurde anhand des Schlusskurses per Ende des Vorjahrs (beziehungsweise zu Beginn des Geschäftsjahrs) von CHF 76.35 [CHF 70.55], abzüglich eines Rabatts von 10% auf CHF 68.72 [CHF 63.50], bestimmt. Den aktienbasierenden Vergütungen wurde die so berechnete Aktienmenge mit einem Fair Value von CHF 66.70 [CHF 74.25] belastet. Die Aktien unterliegen jeweils einer Verkaufssperre von vier Jahren für Verwaltungsräte und von drei Jahren für Konzernleitungsmitglieder.

Die Vergütungen der Verwaltungsräte wurden 2013 im Vergleich zum Vorjahr angepasst. Die Erhöhung wurde in bar ausbezahlt.

In Anhang 9 «Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Konzernleitung» zum Einzelabschluss von Swiss Prime Site AG sind eine namentliche Aufstellung des Verwaltungsrats und eine Aufstellung der Vergütungen der Konzernleitung ersichtlich.

Die Vergütungen werden in der folgenden Tabelle brutto dargestellt, das heisst vor Abzug der ordentlichen Sozialbeiträge. Unter «Übrige Vergütungskomponenten» wurden Dienst- und Sachleistungen ausgewiesen, welche den Verwaltungsräten in Form von Abgaben von SBB-Generalabonnements ausgerichtet 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.

Vergütungen an den Verwaltungsrat

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktienbasierende Vergütung*	Übrige Vergütungskomponenten**	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
01.01.–31.12.2013						
Prof. Dr. Wehrli Hans Peter, Verwaltungsratspräsident	157	182	6	28	373	6
Dr. Wetzol Thomas, Verwaltungsratsvizepräsident	141	61	6	18	226	6
Chambers Christopher M., Verwaltungsratsmitglied	92	80	6	15	193	6
Dr. Hammer Bernhard, Verwaltungsratsmitglied	119	53	6	15	193	6
Dr. Huber Rudolf, Verwaltungsratsmitglied	74	107	6	15	202	6
Seris Mario F., Verwaltungsratsmitglied	64	106	6	14	190	6
Wecken Klaus R., Verwaltungsratsmitglied	–	–	6	–	6	12
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat 2013 (brutto)	647	589	42	105	1 383	48

* Die Aktien sind für vier Jahre gesperrt.

** Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

Die aktienbasierende Vergütung berechnete sich aus 8 837 [6 416] Aktien zu CHF 66.70 [CHF 74.25]. Es wurden in der laufenden Periode wie auch in der Vorperiode keine separaten Abgangsentschädigungen an ehemalige Organmitglieder ausgerichtet.

Vergütungen an die Konzernleitung

in CHF 1 000	Total Konzernleitung	davon Markus Graf (CEO)
01.01.–31.12.2013		
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 640	1 400
Variable Vergütung in bar (brutto)	985	336
Aktienbasierende variable Vergütung*	686	338
Übrige Vergütungskomponenten**	17	6
Altersvorsorgeleistungen	382	95
Übrige Sozialleistungen	367	100
Total Vergütungen an die Konzernleitung 2013 (brutto)	6 077	2 275
Pauschalspesen	29	–

* Die Aktien sind für drei Jahre gesperrt.

** enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Art. 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Die Mitglieder der Konzernleitung standen vor dem 01.01.2013 in keinem Arbeitsverhältnis mit Konzerngesellschaften. Von Swiss Prime Site wurden lediglich Pauschalspesen von CHF 0.008 Mio. direkt entrichtet. Aus diesem Grund ist ein Vorjahresvergleich nicht möglich. Der bis 31.12.2012 bestehende Managementvertrag mit Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, wurde per 01.01.2013 angepasst und reduziert.

Die Konzernleitung wird anhand ihrer Leistungen via Bonussystem am Erfolg beteiligt. Der Bonus beträgt 0% bis 50% des vertraglich vereinbarten jährlichen Bruttosalärs.

Das Bonussystem für die bei Swiss Prime Site Group AG angestellten Konzernleitungsmitglieder wird in drei vereinbarte Ziele unterteilt:

– NAV nach latenten Steuern	30%
– Gewinn pro Aktie vor Neubewertungseffekten/latenten Steuern	40%
– Individuelle Ziele	30%
– Total	100%

Der Bonus wird im März des Folgejahrs ausbezahlt. Die Auszahlung an Konzernleitungsmitglieder, welche bei Swiss Prime Site Group AG angestellt sind, erfolgt je zur Hälfte in bar und in Aktien von Swiss Prime Site AG.

Für die nicht bei Swiss Prime Site Group AG, sondern bei den operativen Tochtergesellschaften, angestellten Konzernleitungsmitglieder werden im Sinne eines adäquaten Anreizsystems unterschiedliche und abweichende Bonusprogramme angewendet. Es werden ebenfalls individuelle und quantitative Ziele vereinbart; letztere beinhalten beispielsweise Nettoumsatz- und EBITDA-Ziele. Der Bonus wird zu 100% in bar ausbezahlt.

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 bis 31.12.2012***

in CHF 1 000	31.12.2012
Flüssige Mittel	176 287
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4 317
Andere Forderungen	76
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 235
Total Aktiven gegenüber der Credit Suisse Gruppe	181 915
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1 009
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	110 000
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	46 381
Anzahlungen	6
Passive Rechnungsabgrenzungen	869
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	680 000
Übrige langfristige Finanzverbindlichkeiten	7 114
Total Passiven gegenüber der Credit Suisse Gruppe	845 379

* Seit 01.01.2013 gilt die Credit Suisse Gruppe nicht mehr als nahestehend.

Erfolgspositionen gegenüber der Credit Suisse Gruppe bis 31.12.2012*

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012
Ertrag aus Vermietung von Liegenschaften	14 925
Ertrag aus Immobiliendienstleistungen	7 242
Umsatz aus Retail und Gastro	81
Übriger betrieblicher Ertrag	75
Bankzinsen	81
Zinsertrag Swaps	67
Total Erträge von der Credit Suisse Gruppe	22 471
Liegenschaftsaufwand	(1)
Direkter betrieblicher Aufwand für Drittleistungen	(7 625)
Verrechnete Lohnkosten für Administration, Miete Mobiliar und Beiträge an Kundenanlässe	(937)
Mieten	(315)
Nebenkosten	(28)
Management Fee	(20 958)
Übriger Verwaltungsaufwand	(202)
Hypothekar- und Darlehenszinsen	(24 306)
Bankzinsen	(170)
Zinsaufwand Swaps	(1 832)
Verkaufs- und Kaufkommissionen	(2 017)
Baukommissionen	(5 171)
Total Aufwendungen an die Credit Suisse Gruppe	(63 562)

* Seit 01.01.2013 gilt die Credit Suisse Gruppe nicht mehr als nahestehend.

Bis 31.12.2012 betrug die Management Fee pro Jahr 0.14% bis 0.31% (gestaffelt) des Gesamtvermögens (Total aller bewerteten, konsolidierten Aktiven, zu Beginn eines jeden Quartals).

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

Die Verwaltung der Liegenschaften wurde mehrheitlich durch die bis 25.10.2012 nahestehende Wincasa AG ausgeführt.

Übrige Transaktionen mit der Credit Suisse Gruppe*

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2012
Kapitalerhöhungskosten	(210)
Total übrige Transaktionen mit der Credit Suisse Gruppe	(210)

* Seit 01.01.2013 gilt die Credit Suisse Gruppe nicht mehr als nahestehend.

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

Gegenüber den diversen Pensionskassen und der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli bestanden Kontokorrentforderungen von CHF 0.641 Mio. [CHF 0.000 Mio.] sowie Kontokorrentverbindlichkeiten von CHF 0.823 Mio. [CHF 0.270 Mio.]. Der Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli wurden für Dienstleistungen CHF 0.052 Mio. [CHF 0.071 Mio.] verrechnet. Für Verwaltungskosten wurden CHF 0.235 Mio. [CHF 0.202 Mio.] an die Pensionskasse SPS und Jelmoli und an die Wohlfahrtsstiftung SPS und Jelmoli verbucht.

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

35 TOCHTERGESELLSCHAFTEN UND ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN**Voll konsolidierte Beteiligungen mit einer Beteiligungsquote (direkt oder indirekt) von 100%**

Beteiligungen	Zweck	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000
Clouds Gastro AG, Zürich	Restaurantbetrieb	500	500
GLPH SA, Lancy*	inaktive Gesellschaft [Hotelbetrieb]	100	100
Jelmoli AG, Zürich	Detailhandelsgesellschaft	6 600	6 600
Perlavita AG, Zürich**	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	100	–
Perlavita Rosenau AG, Kirchberg**	Betrieb eines privaten Alters- und Pflegeheims sowie damit zusammenhängende Dienstleistungen	300	–
Permed AG, Zürich**	Erbringung von Personaldienstleistungen im Gesundheitswesen	100	–
SPS Beteiligungen Alpha AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	650 000	650 000
SPS Beteiligungen Beta AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	450 000	450 000
SPS Beteiligungen Gamma AG, Olten	Beteiligungsgesellschaft	300 000	300 000
SPS Immobilien AG, Olten	Immobilien-gesellschaft	50 000	50 000
Swiss Prime Site Group AG, Olten***	Servicegesellschaft	100	–
Tertianum AG, Zürich**	Erbringung von Dienstleistungen im Wohnbereich, insb. für das Leben im Dritten Alter	9 562	–
Tertianum Ticino SA, Muralto**	Betriebsführung von Seniorenresidenzen	100	–
Wincasa AG, Winterthur****	Immobilien-dienstleistungsgesellschaft	1 500	1 500

* operatives Geschäft Ende 2013 verkauft

** Akquisition per 12.07.2013

*** Gründung per 25.11.2013

**** Akquisition per 25.10.2012

Assoziierte Unternehmen, die nach der Equity-Methode bewertet werden

Assoziierte Unternehmen	Zweck	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2012 Aktienkapital in CHF 1 000
Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, Beteiligung 31.0%	Immobilien-gesellschaft	1 000	1 000
Parkgest Holding SA, Genève, Beteiligung 38.8%	Parkhaus	4 750	4 750
Parking Riponne S.A., Lausanne, Beteiligung 27.1%	Parkhaus	5 160	5 160

36 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	31.12.2013 Beteiligungsquote* in %	31.12.2012 Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.3	5.5
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	5.1
Wecken Klaus R., Bürgenstock	n.a.	3.4
State Street Corporation, Boston	3.1	n.a.

* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

37 RISIKOMANAGEMENT**Grundlagen**

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

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

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

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

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

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

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

Risikoarten

Das Geschäft von Swiss Prime Site (Segmente Immobilien, Retail und Gastro sowie Leben und Wohnen im Alter) unterliegt spezifischen Risiken, die in folgende Kategorien eingeteilt werden können (keine abschliessende Aufzählung):

- spezifische Immobilienrisiken
- Risiken im Zusammenhang mit Bauaktivitäten
- Marktrisiko und Diversifikation
- Bewertungsrisiken
- Risiken im Zusammenhang mit dem Immobiliendienstleistungsgeschäft
- Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel
- Risiken im Zusammenhang mit Leben und Wohnen im Alter
- Kreditrisiken
- 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
- Refinanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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 höher als geplant ausfallenden 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- und Verkaufsflächen als auch in Betriebsliegenschaften im Bereich Leben und Wohnen im Alter an erstklassigen Lagen und legt Wert auf eine diversifizierte Mieterstruktur und eine hohe Mieterbonität.

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

Zur Diversifikation von Investitionsrisiken gelten folgende Richtlinien:

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

Bewertungsrisiken

Das Immobilienportfolio wird halbjährlich (Liegenschaften im Bau/Entwicklungsliegenschaften vierteljährlich) durch eine externe, unabhängige Bewertungsfirma nach dem Grundsatz des Fair Value bewertet. Die Bewertung erfolgt nach internationalen Standards mit der Discounted-Cashflow-Methode.

Risiken im Immobiliendienstleistungsgeschäft

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

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

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

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

Risiken im Zusammenhang mit dem Detailhandel

Das Detailhandelsgeschäft – insbesondere vertreten durch Jelmoli – The House of Brands – unterliegt inhärenten Geschäftsrisiken, verbunden mit möglichen Verlusten aus Änderungen in Preisen, Zinsgefügen und Währungen. Weitere Risiken sind Gegenparteiensrisiken, Liquidität sowie die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels. Das Risikomanagement ist ein integraler Bestandteil des Management- und Führungssystems und beinhaltet die Risikoidentifikation und Abschätzung, die Akzeptanz (Limiten), die Lösungen für Risiken, den Risikoentscheid und den Umgang damit, das

Monitoring und das Reporting sowie die periodische Überwachung von Risiken. Der Verwaltungsrat und die Konzernleitung definieren die Risikostrategie und die Risikopolitik. Benannte Verantwortungsträger aus dem Topkader überprüfen deren Umsetzung.

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

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

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

Im Detailhandel begegnet Jelmoli – The House of Brands diesen Risiken mit einem vorausschauenden, strukturierten Markt-Research sowie durch periodische Überprüfung und Anpassung der Strategie. 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 der Kreditsituation, durch Risikolimiten sowie durch klare Regelungen zur Autorisation von Transaktionen begegnet.

Risiken im Bereich Leben und Wohnen im Alter

Das Risikomanagement ist Teil des Internen Kontrollsystems (IKS) der Tertianum Gruppe. Basierend auf der periodischen Überprüfung der strategischen Risiken durch den Verwaltungsrat werden die Geschäftsrisiken systematisch erfasst und kategorisiert. Massnahmen zur Reduktion der Eintrittswahrscheinlichkeit und Auswirkungen werden festgehalten und laufend überprüft. Dazu gehört auch die Überwachung der Einhaltung von Weisungen und öffentlichen Erlassen.

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

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

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 seiner normalen Geschäftstätigkeit kann der Swiss Prime Site Konzern 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 der Konzernleitung und auf Rat ihrer Rechtsberater ihre Rückstellungen erhöhen beziehungsweise auflösen. Weitere Belastungen oder Auflösungen von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten können in Zukunft anfallen, falls die betreffenden Rechtsstreitigkeiten, Forderungen oder Verfahren dies erfordern.

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

Risiken im Zusammenhang mit Outsourcing

Swiss Prime Site hat das Portfoliomanagement bis 31.12.2012 Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, übertragen. Der Verzicht auf eigenes Personal für das Management (bis 31.12.2012) und für das Immobiliensegment (bis zur Akquisition von Wincasa AG am 25.10.2012) barg 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
- Prüfungsausschuss
- internes Risk Management
- interne Revision

38 FINANZINSTRUMENTE UND FINANZIELLES RISIKOMANAGEMENT

in CHF 1 000	31.12.2013 Buchwert	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen
Total Flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)	200 946				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120 406				
Kontokorrentforderungen	147				
Andere Forderungen	7 035				
Übrige langfristige Forderungen	2 125		1 943		1 943
Langfristige Finanzanlagen	1 262		252	134	386
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	130 975				
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	331 921				
Wertschriften	390	390			390
Derivate mit positivem Fair Value	279		279		279
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	669				
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	669				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15 532				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 639				
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	138 444				
Grundpfandgesicherte Kredite	3 184 994		3 272 253		3 272 253
Wandelanleihen	437 234	457 843			457 843
Anleihen	343 637	349 083			349 083
Total zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	5 209 480				
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	5 209 480				
Derivate mit negativem Fair Value	11 173		11 173		11 173
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	11 173				
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	11 173				

in CHF 1 000	31.12.2012 Buchwert	Fair Value Stufe 1	Fair Value Stufe 2	Fair Value Stufe 3	Total Stufen
Total Flüssige Mittel (ohne Kassenbestände)	199 358				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115 738				
Kontokorrentforderungen	2				
Andere Forderungen	2 207				
Übrige langfristige Forderungen	3 825		2 823		2 823
Langfristige Finanzanlagen	1 772		250	431	681
Total Forderungen und langfristige Finanzanlagen	123 544				
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	322 902				
Wertschriften	456	456			456
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Vermögenswerte	456				
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Vermögenswerte	456				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11 096				
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	614 993				
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	130 482				
Grundpfandgesicherte Kredite	3 040 275		3 195 991		3 195 991
Wandelanleihen	469 823	506 231			506 231
Total zu fortgeführten Anschaffungs- kosten bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 266 669				
Total nicht zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	4 266 669				
Derivate mit negativem Fair Value	19 595		19 595		19 595
Total zu Handelszwecken gehaltene finanzielle Verbindlichkeiten	19 595				
Total zum Fair Value bewertete finanzielle Verbindlichkeiten	19 595				

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

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

Zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

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

Nicht zum Fair Value bewertete Finanzinstrumente

Art	Übrige langfristige Forderungen Langfristige Finanzanlagen Grundpfandgesicherte Kredite
Bewertungstechnik	Abgezinste Cashflows

Die Bewertungstechniken sind gegenüber dem Vorjahr unverändert geblieben.

Finanzierungs- und Liquiditätsrisiken

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

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

Ausgewählte Konzernkennzahlen

in %	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
Finanzierungsquote des Immobilienportfolios (LTV)**	54.1	48.0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten zu Immobilienportfolio**	42.5	40.8
Kurzfristige Finanzschulden zu gesamten Finanzverbindlichkeiten	21.5	14.8
Umlaufvermögen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten	59.6	60.4
Eigenkapitalquote*	39.1	42.4
Fremdkapitalquote*	60.9	57.6
Eigenkapitalrendite (ROE gewichtet)	9.1	8.9
Gesamtkapitalrendite (ROIC gewichtet)	4.6	4.8

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

** 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 möglicherweise nicht in der Lage ist, ihre finanziellen Verbindlichkeiten vertragsgemäss durch Lieferung von Zahlungsmitteln oder anderen finanziellen Vermögenswerten zu erfüllen.

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

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

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

in CHF 1 000	31.12.2013 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	15 532	15 532	15 532	–	–	–	–
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1 089 639	1 094 000	961 635	132 365	–	–	–
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten	138 444	138 444	138 444	–	–	–	–
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	3 965 865	4 406 982	45 480	46 235	759 573	1 530 567	2 025 127
Total nicht derivative finanzielle Verbindlichkeiten	5 209 480	5 654 958	1 161 091	178 600	759 573	1 530 567	2 025 127
Derivate mit negativem Fair Value	11 173	12 534	3 425	2 328	3 879	2 252	650
Total derivative finanzielle Verbindlichkeiten	11 173	12 534	3 425	2 328	3 879	2 252	650
Total finanzielle Verbindlichkeiten	5 220 653	5 667 492	1 164 516	180 928	763 452	1 532 819	2 025 777
Total Zinszahlungen		442 807	48 485	47 600	80 378	166 217	100 127
Total Amortisationszahlungen Finanzverbindlichkeiten		5 058 175	958 630	131 000	679 195	1 364 350	1 925 000

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

* Credit Suisse Gruppe ab 01.01.2013 nicht mehr nahestehend

Die durchschnittliche gewichtete Restlaufzeit aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug aufgrund der vertraglichen Fälligkeiten 4.0 [4.5] Jahre.

Währungsrisiken

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

Kreditrisiken

Das Kreditrisiko ist das Risiko, dass Swiss Prime Site finanzielle Verluste erleidet, wenn ein Kunde oder eine Gegenpartei eines Finanzinstruments ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Zur Minimierung des Gegenparteirisikos werden die Gegenparteien für den Abschluss von derivativen Finanzinstrumenten bezüglich Bonität und Diversifikation sorgfältig ausgewählt. Die Qualität der Abschlüsse und Abrechnungen wird laufend überwacht. Damit der Liquiditätsfluss positiv beeinflusst werden kann, wird dem Ausstandsrisiko durch ein aktives Debitorenmanagement Rechnung getragen.

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

Die Gefahr von Ausstandsrisiken wird durch die allgemeine Wirtschaftsentwicklung beeinflusst. Dadurch kann es vorkommen, dass Mieter bei Vertragsabschluss eine gute Bonität ausweisen 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	31.12.2013	31.12.2012
Flüssige Mittel (ohne Kassabestände)	200 946	199 358
Wertschriften	390	456
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120 406	115 738
Kontokorrentforderungen	147	2
Andere Forderungen	7 035	2 207
Übrige langfristige Forderungen	2 125	3 825
Langfristige Finanzanlagen	1 262	1 772
Derivate mit positivem Fair Value	279	–
Maximales Kreditrisiko	332 590	323 358

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	31.12.2013	31.12.2012
Fix verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	4 968	6 206
Finanzverbindlichkeiten	4 906 655	3 977 556
Überschuss fix verzinslicher Finanzverbindlichkeiten	4 901 687	3 971 350
Variabel verzinsliche Finanzinstrumente		
Finanzielle Vermögenswerte	200 946	199 358
Finanzverbindlichkeiten	151 520	153 440
Überschuss variabel verzinslicher finanzieller Vermögenswerte	49 426	45 918

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

Die flüssigen Mittel des Konzerns werden kurzfristig angelegt. Bezüglich des verzinslichen Fremdkapitals wird auf die Erläuterungen 28 «Kurzfristige Verbindlichkeiten» und 29 «Langfristige Finanzverbindlichkeiten» verwiesen.

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten, gegliedert nach Zinssätzen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2012
	Total Nominal- wert	Davon ggb. Nahe- stehenden*	Total Nominal- wert	Davon ggb. Nahe- stehenden*
Finanzverbindlichkeiten bis 1.00%	485 450	–	165 000	–
Finanzverbindlichkeiten bis 1.50%	391 520	–	278 440	–
Finanzverbindlichkeiten bis 2.00%	1 681 605	–	983 885	62 000
Finanzverbindlichkeiten bis 2.50%	783 400	–	690 500	157 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.00%	862 500	–	1 043 000	148 000
Finanzverbindlichkeiten bis 3.50%	385 500	–	455 500	225 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.00%	424 200	–	446 000	198 000
Finanzverbindlichkeiten bis 4.75%	44 000	–	233 671	–
Total Finanzverbindlichkeiten	5 058 175	–	4 295 996	790 000

* Credit Suisse Gruppe ab 01.01.2013 nicht mehr nahestehend

Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz aller verzinslichen Finanzverbindlichkeiten betrug 2.2% [2.6%]. 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	2013	2012
Veränderung Zinserfolg bei Zunahme des Zinssatzes um 0.5%	495	1 536
Veränderung Zinserfolg bei Abnahme des Zinssatzes um 0.5%	633	574

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 0.039 Mio. [CHF 0.046 Mio.] erhöhen beziehungsweise reduzieren. Der Fair Value der Wertschriften entsprach dem Börsenkurs per Bilanzstichtag.

39 EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Konzernrechnung wurde am 28.02.2014 durch den Verwaltungsrat zur Veröffentlichung freigegeben. Sie unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von Swiss Prime Site AG vom 15.04.2014.

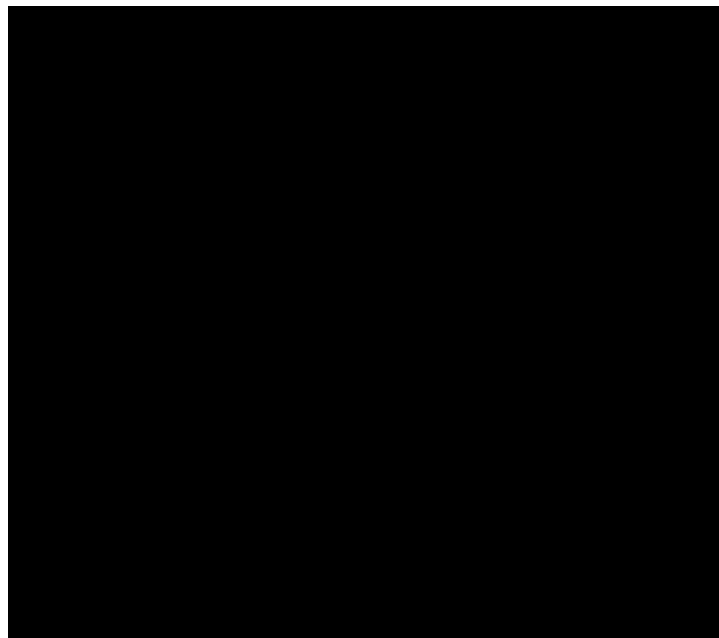
Im Dezember 2013 wurde ein Kaufvertrag über weitere 26.4% der Aktien der Ensemble artisanal et commercial de Riantbosson S.A., Frauenfeld, abgeschlossen. Dieser Kaufvertrag wurde per 01.01.2014 vollzogen. Ab 2014 wird diese Gesellschaft voll konsolidiert (Beteiligungsquote 57.4%). Die Gesellschaft besitzt ein Grundstück/Projekt. Es wird keine Geschäftstätigkeit übernommen.

Am 27.01.2014 wurde ein Vertrag für den Verkauf von Permed AG unterzeichnet. Der Vollzug erfolgte per 17.03.2014. Der Verkauf wird keinen wesentlichen Einfluss auf die Erfolgsrechnung haben.

Es sind keine weiteren Ereignisse zwischen dem 31.12.2013 und dem Datum der Freigabe der vorliegenden Konzernrechnung eingetreten, welche eine Anpassung der Buchwerte von Aktiven und Passiven des Konzerns per 31.12.2013 zur Folge hätten oder an dieser Stelle offengelegt werden müssten.



Schulstrasse 34, 36, Zürich





Jahresrechnung von Swiss Prime Site AG

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Swiss Prime Site AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Bilanz und Anhang (Seiten 158–165), für das am 31.12.2013 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 31.12.2013 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, 28.02.2014

KPMG AG

Jürg Meisterhans
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Claudius Rüeeggesser
Zugelassener Revisionsexperte

ERFOLGSRECHNUNG

in CHF 1 000	Anhang	01.01.– 31.12.2013	01.01.– 31.12.2012
Betrieblicher Ertrag			
Beteiligungsertrag	4	20 000	13 000
Übriger betrieblicher Erfolg		1	1
Total betrieblicher Ertrag		20 001	13 001
Betriebsaufwand			
Personalaufwand	9	(1 567)	(1 832)
Sonstiger Aufwand		(7 607)	(5 124)
Abschreibung Sachanlagen		–	(16)
Total Betriebsaufwand		(9 174)	(6 972)
Betriebsergebnis		10 827	6 029
Finanzerfolg			
Finanzaufwand	3	(100 604)	(95 394)
Finanzertrag		81 921	62 577
Total Finanzerfolg		(18 683)	(32 817)
Abschreibungen			
Abschreibung Kosten Wandelanleihen	3	(1 831)	(1 966)
Abschreibung Kosten Anleihen	7	(73)	–
Total Abschreibungen		(1 904)	(1 966)
Unternehmenserfolg vor Steuern		(9 760)	(28 754)
Ertragssteuern		–	–
(Jahresverlust)	12	(9 760)	(28 754)

BILANZ

in CHF 1 000	Anhang	31.12.2013	31.12.2012
Aktiven			
Flüssige Mittel		1 791	40 780
Wertschriften, Aktien der Swiss Prime Site AG	5	1 306	210
Wertschriften, diverse		114	127
Übrige Forderungen			
– gegenüber Dritten		14 264	858
– gegenüber Konzerngesellschaften		30 908	–
Aktive Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		419	1 169
– gegenüber Konzerngesellschaften		–	13 000
Total Umlaufvermögen		48 802	56 144
Aktiviertete Finanzierungskosten			
	3	4 343	5 078
Finanzanlagen			
– Beteiligungen	4	4 029 072	4 029 072
– langfristige Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		3 094 598	2 141 989
Mobile Sachanlagen		–	62
Total Anlagevermögen		7 123 670	6 171 123
Total Aktiven		7 176 815	6 232 345
Passiven			
Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		594	648
– gegenüber Konzerngesellschaften		14 757	2
Finanzverbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten	3	1 089 151	304 172
– gegenüber Nahestehenden		–	110 000
Fällige Dividenden		96	77
Rechnungsabgrenzungen			
– gegenüber Dritten		9 735	13 328
– gegenüber Aktionären		234	–
– gegenüber Personalvorsorgestiftungen		100	–
Total kurzfristige Verbindlichkeiten		1 114 667	428 227
Wandelanleihen	3	442 005	476 885
Anleihen	3	345 000	–
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– gegenüber Dritten		2 882 029	2 060 823
– gegenüber Nahestehenden		–	680 000
Total langfristige Verbindlichkeiten		3 669 034	3 217 708
Total Fremdkapital		4 783 701	3 645 935
Aktienkapital		925 697	918 178
Allgemeine gesetzliche Reserven			
– aus Kapitaleinlagen		965 885	1 156 940
– aus Gewinnreserven	12	147 378	148 312
Reserven für eigene Aktien			
– aus Gewinnreserven	5/12	1 296	362
Freie Reserven	12	159 729	159 729
Bilanzgewinn	12	193 129	202 889
Total Eigenkapital		2 393 114	2 586 410
Total Passiven		7 176 815	6 232 345

1 GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG UND DER BEWERTUNG

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

2 BELASTUNG VON AKTIVEN ZUR SICHERUNG EIGENER VERPFLICHTUNGEN

Am Bilanzstichtag waren keine Aktiven zur Sicherung eigener Verpflichtungen belastet.

3 ANLEIHEN

Am 20.01.2010 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 300.000 Mio. (Nominalwert am 31.12.2013 CHF 251.655 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich per 20.01., erstmals am 20.01.2011
Laufzeit	5 Jahre (20.01.2010–20.01.2015)
Wandelpreis	CHF 70.97 [CHF 70.97] (bei Ausgabe CHF 71.89)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	10 877 415 (SPS10)

2013 erfolgten Wandlungen von 6 976 [2 693] Anteilen im Umfang von nominal CHF 34.880 Mio. [CHF 13.465 Mio.]. Daraus ergaben sich eine Aktienkapitalerhöhung von CHF 7.519 Mio. [CHF 2.866 Mio.] und eine Erhöhung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 26.750 Mio. [CHF 10.599 Mio.].

Am 21.06.2011 wurde eine Wandelanleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 190.350 Mio. (Nominalwert am 31.12.2013 CHF 190.350 Mio.)
Zinssatz	1.875% p.a., zahlbar jährlich per 21.06., erstmals am 21.06.2012
Laufzeit	5 Jahre (21.06.2011–21.06.2016)
Wandelpreis	CHF 82.89 [CHF 82.89] (bei Ausgabe CHF 83.97)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	13 119 623 (SPS11)

Am 11.07.2013 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 115.000 Mio.
Zinssatz	1.125% p.a., zahlbar jährlich per 11.07., erstmals am 11.07.2014
Laufzeit	5 Jahre (11.07.2013–11.07.2018)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 564 566 (SPS13)

Am 21.10.2013 wurde eine Anleihe mit folgenden Eckwerten ausgegeben:

Volumen	CHF 230.000 Mio.
Zinssatz	2.0% p.a., zahlbar jährlich per 21.10., erstmals am 21.10.2014
Laufzeit	7 Jahre (21.10.2013–21.10.2020)
Kotierung	SIX Swiss Exchange
Valorennummer	21 565 073 (SPS131)

4 BETEILIGUNGEN

Beteiligungen	31.12.2013 Aktienkapital in CHF 1 000	31.12.2013 Beteiligungs- quote in %	01.01.– 31.12.2013 Dividende in CHF 1 000	01.01.– 31.12.2012 Dividende in CHF 1 000
SPS Beteiligungen Alpha AG Beteiligungsgesellschaft, Olten	650 000	100.0	20 000	13 000

Die Dividende von SPS Beteiligungen Alpha AG von CHF 20.000 Mio. [CHF 13.000 Mio.] wurde von der Generalversammlung beschlossen. Zeitgleich wurden die Dividendenerträge in Swiss Prime Site AG als Forderungen beziehungsweise Beteiligungsertrag verbucht. Dieses Vorgehen war statthaft, da die Gesellschaften auf denselben Bilanzstichtag abgeschlossen wurden und der Beschluss zur Dividendenzahlung gefasst wurde.

Eine Liste der Tochtergesellschaften befindet sich in Erläuterung 35 «Tochtergesellschaften und assoziierte Unternehmen» der Konzernrechnung.

5 EIGENE AKTIEN

Am Bilanzstichtag hielt Swiss Prime Site AG 18 916 [2 753] eigene Aktien. Die Käufe und Verkäufe wurden zu den jeweiligen Tageskursen abgewickelt.

Veränderung Anzahl eigener Aktien	2013 Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2013 Anzahl eigener Aktien	2012 Volumen- gewichteter Durch- schnittskurs in CHF	2012 Anzahl eigener Aktien
Bestand eigener Aktien am 01.01.	–	2 753	–	2 169
Käufe zum volumengewichteten Durchschnittskurs	68.70	25 000	74.90	7 000
Aktienbasierende Vergütungen	68.47	(8 837)	74.25	(6 416)
Bestand eigener Aktien am 31.12.	–	18 916	–	2 753

Der Erfolg aus der Wertänderung der eigenen Aktien wurde im Finanzerfolg ausgewiesen. SPS Beteiligungen Alpha AG hielt per Bilanzstichtag zusätzlich 0 [2 075] Aktien von Swiss Prime Site AG.

6 BEDINGTES KAPITAL

Das bedingte Kapital betrug CHF 112.015 Mio. [CHF 119.534 Mio.]. Es war unterteilt in einen Betrag von bis zu CHF 88.912 Mio. [CHF 96.431 Mio.] (5 811 234 [6 302 704] 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

Per 31.12.2013 bestand kein genehmigtes Kapital. Durch die Kapitalerhöhung vom 05.12.2012 wurde das genehmigte Kapital um 5 455 601 Aktien auf 4 544 399 Aktien beziehungsweise CHF 69.529 Mio. reduziert. Der Verwaltungsrat war ermächtigt, jederzeit bis 19.04.2013 das Aktienkapital entsprechend zu erhöhen.

8 ZUKÜNFTIGE VERPFLICHTUNGEN UND EVENTUALVERPFLICHTUNGEN

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

Infolge der Akquisition der Tertianum Gruppe gewährte Swiss Prime Site AG eine zeitlich unbefristete Solidarbürgschaft über CHF 1.000 Mio. [CHF 0.000 Mio.] zugunsten des Amts für Wirtschaft und Arbeit in Zürich für die Leistung der Generalkaution für den Personalverleih von Permed AG.

9 VERGÜTUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS UND DER KONZERNLEITUNG

Vergütungen an den Verwaltungsrat, die Konzernleitung sowie die Mitglieder von Prüfungsausschuss, Vergütungsausschuss und Anlageausschuss (separate Honorierung der Ausschüsse bis 31.12.2012)

Die folgenden Tabellen zeigen eine Bruttodarstellung, das heisst inklusive Arbeitgeberbeiträge.

Vergütungen an den Verwaltungsrat

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktienbasierende Vergütung*	Übrige Vergütungskomponenten**	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
01.01.–31.12.2013						
Prof. Dr. Wehrli Hans Peter, Verwaltungsratspräsident	157	182	6	28	373	6
Dr. Wetzol Thomas, Verwaltungsratsvizepräsident	141	61	6	18	226	6
Chambers Christopher M., Verwaltungsratsmitglied	92	80	6	15	193	6
Dr. Hammer Bernhard, Verwaltungsratsmitglied	119	53	6	15	193	6
Dr. Huber Rudolf, Verwaltungsratsmitglied	74	107	6	15	202	6
Seris Mario F., Verwaltungsratsmitglied	64	106	6	14	190	6
Wecken Klaus R., Verwaltungsratsmitglied	–	–	6	–	6	12
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat 2013 (brutto)	647	589	42	105	1 383	48

* Die Aktien sind für vier Jahre gesperrt.

** Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten für ihre Tätigkeit eine fixe Vergütung und eine Spesenpauschale. Die fixe Vergütung beinhaltet die Entschädigung von Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats in Ausschüssen des Verwaltungsrats und in Verwaltungsräten von Tochtergesellschaften. Diese Regelung ersetzt das bis 2012 bestehende System von Grundhonoraren und zusätzlichen Vergütungen für die Tätigkeit in Verwaltungsratsausschüssen.

in CHF 1 000	Vergütung in bar	Aktienbasierende Vergütung*	Honorar Prüfungsausschuss	Honorar Vergütungsausschuss	Honorar Anlageausschuss	Übrige Vergütungskomponenten**	Arbeitgeberbeiträge AHV/IV	Bruttovergütung	Spesenpauschale
01.01.–31.12.2012									
Prof. Dr. Wehrli Hans Peter, Verwaltungsratspräsident	125	146	–	15	–	5	10	301	6
Dr. Wetzel Thomas, Verwaltungsratsvizepräsident	63	73	–	20	20	5	12	193	6
Chambers Christopher M., Verwaltungsratsmitglied	55	64	20	–	–	5	10	154	6
Dr. Hammer Bernhard, Verwaltungsratsmitglied	55	65	20	–	20	5	11	176	6
Dr. Huber Rudolf, Verwaltungsratsmitglied	55	64	30	–	–	5	17	171	6
Seris Mario F., Verwaltungsratsmitglied	55	64	20	15	–	5	10	169	6
Wecken Klaus R., Verwaltungsratsmitglied	–	–	–	–	–	5	–	5	12
Total Vergütungen an den Verwaltungsrat 2012 (brutto)	408	476	90	50	40	35	70	1 169	48

* Die Aktien sind für vier Jahre gesperrt.

** Dienst- und Sachleistungen (Abgabe eines SBB-Generalabonnements, brutto)

Vergütungen an die Konzernleitung

in CHF 1 000	Total Konzernleitung	Davon Markus Graf (CEO)
01.01.–31.12.2013		
Fixe Vergütung in bar (brutto)	3 640	1 400
Variable Vergütung in bar (brutto)	985	336
Aktienbasierende variable Vergütung*	686	338
Übrige Vergütungskomponenten**	17	6
Altersvorsorgeleistungen	382	95
Übrige Sozialleistungen	367	100
Total Vergütungen an die Konzernleitung 2013 (brutto)	6 077	2 275
Pauschalspesen	29	–

* Die Aktien sind für drei Jahre gesperrt.

** enthält alle nicht separat ausgewiesenen Vergütungskomponenten gemäss Art. 14 Abs. 2 VegüV, zum Beispiel die Abgabe eines SBB-Generalabonnements (brutto)

Die Mitglieder der Konzernleitung standen vor dem 01.01.2013 in keinem Arbeitsverhältnis mit Konzerngesellschaften. Aus diesem Grund ist ein Vorjahresvergleich nicht möglich. Den Mitgliedern der Konzernleitung wurden im Vorjahr Pauschalspesen von CHF 0.008 Mio. entrichtet. Der bis 31.12.2012 bestehende Managementvertrag mit Credit Suisse AG, Real Estate Asset Management, Zürich, wurde per 01.01.2013 angepasst und reduziert.

Aktienbesitz der Verwaltungsräte und der Konzernleitung

Anzahl Aktien	31.12.2013	31.12.2012
Verwaltungsrat		
Prof. Dr. Wehrli Hans Peter, Verwaltungsratspräsident	25 609	21 881
Dr. Wetzel Thomas, Verwaltungsratsvizepräsident	2 717	3 308
Chambers Christopher M., Verwaltungsratsmitglied	39 016	37 816
Dr. Hammer Bernhard, Verwaltungsratsmitglied	7 155	6 355
Dr. Huber Rudolf, Verwaltungsratsmitglied	18 046	16 446
Seris Mario F., Verwaltungsratsmitglied	5 450	3 850
Wecken Klaus R., Verwaltungsratsmitglied	1 070 000	2 070 000
Konzernleitung		
Graf Markus, Konzernleitungsmitglied (CEO)	30 279	27 444
Hofmann Oliver, Konzernleitungsmitglied und CEO Wincasa AG*	–	n.a.
Lehmann Peter, Konzernleitungsmitglied (CIO)	8 500	4 675
Savastano Franco, Konzernleitungsmitglied und CEO Jelmoli – The House of Brands**	–	–
Wullschleger Peter, Konzernleitungsmitglied (CFO) und Sekretär des Verwaltungsrats	10 000	7 150
Total Aktienbesitz Verwaltungsrat und Konzernleitung	1 216 772	2 198 925

* seit 01.06.2013

** seit 01.04.2012

Darlehen, Kredite sowie weitere ausweispflichtige Vergütungen gegenüber Verwaltungsrat, Konzernleitung 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 Prüfungsausschuss, dem Vergütungsausschuss und der Konzernleitung die Geschäftsrisiken identifiziert, beurteilt und wo nötig die entsprechenden Massnahmen getroffen. Im Anhang der Konzernrechnung in Erläuterung 37 «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 24 «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 38 «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 Konzernleitung 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 Konzernleitung bereitgestellt, um die laufenden Verpflichtungen zu erfüllen. Zur Absicherung von grösseren Forderungen oder Investitionen stehen nicht gesicherte, aber freie Kreditlimiten zur Verfügung.

11 BEDEUTENDE AKTIONÄRE

	31.12.2013	31.12.2012
Bedeutende Aktionäre (Beteiligungsquote >3%)	Beteiligungsquote* in %	Beteiligungsquote* in %
Credit Suisse Funds AG, Zürich	5.3	5.5
BlackRock Investment Management (UK) Ltd, London	5.1	5.1
Wecken Klaus R., Bürgenstock	n.a.	3.4
State Street Corporation, Boston	3.1	n.a.

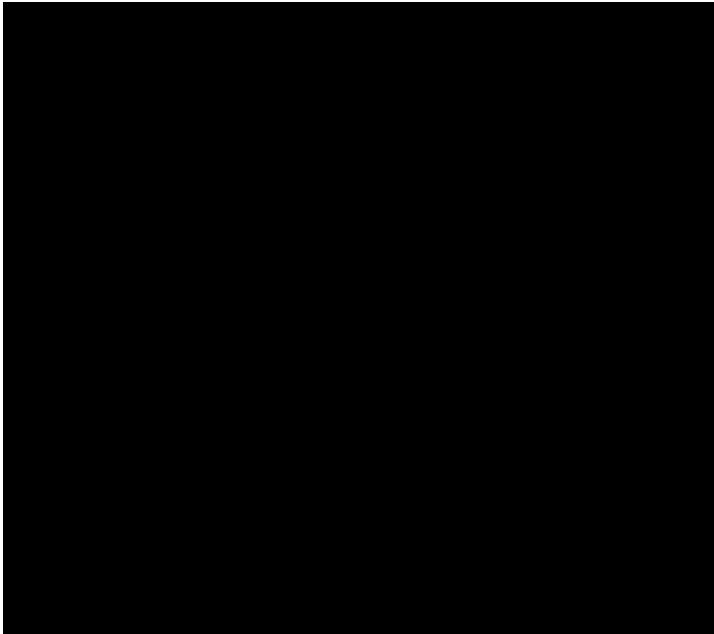
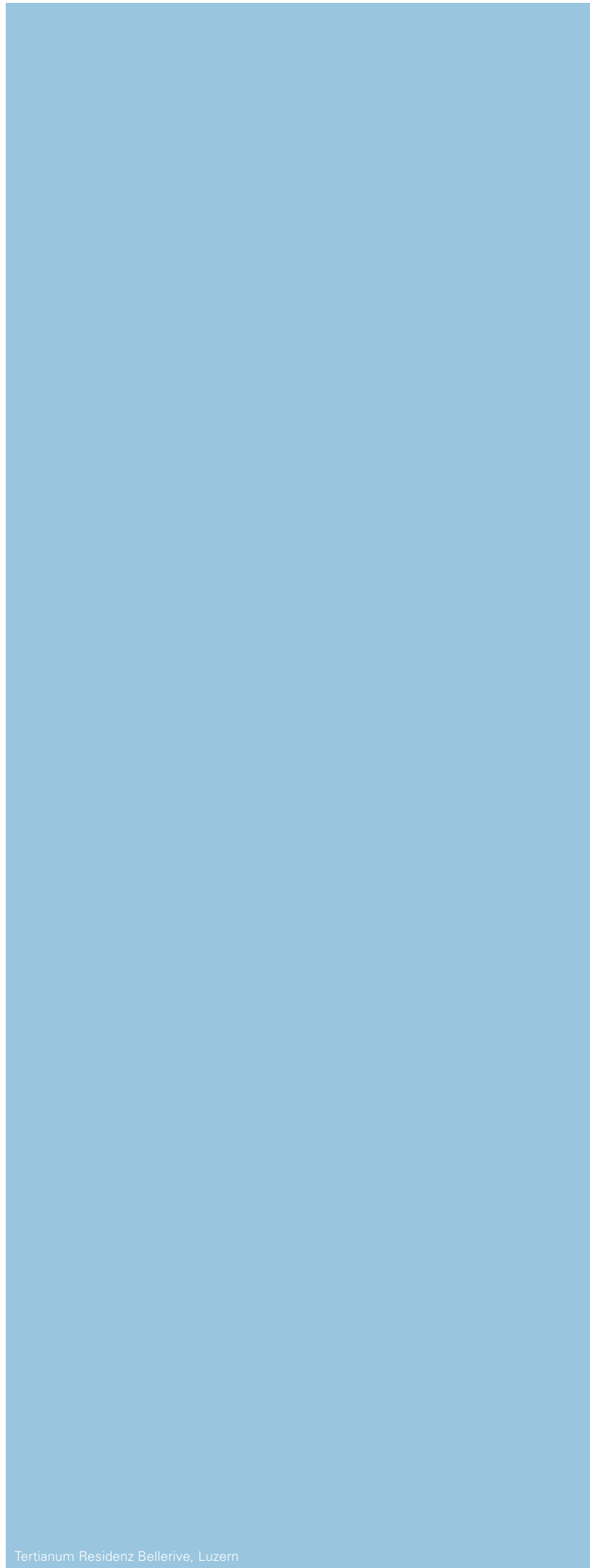
* gemäss Eintrag im Aktienregister beziehungsweise bei der Gesellschaft eingegangenen Meldungen

12 ANTRAG ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, den Bilanzgewinn des per 31.12.2013 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 193.129 Mio. wie folgt zu verwenden:

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Vortrag aus dem Vorjahr	202 889	231 643
Zuweisung an die Reserven für eigene Aktien	–	–
(Jahresverlust)/-gewinn	(9 760)	(28 754)
Total Bilanzgewinn	193 129	202 889
Zuweisung an die allgemeinen gesetzlichen Reserven	–	–
Zuweisung an die freien Reserven	–	–
Dividendenzahlung	–	–
Vortrag auf neue Rechnung	193 129	202 889

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 15.04.2014 eine verrechnungssteuerfreie Ausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Basierend auf den per Jahresende total 60 503 081 ausgegebenen Aktien ergibt dies eine Herabsetzung der Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 217.811 Mio.





EPRA Kennzahlen

EPRA KENNZAHLEN (EUROPEAN PUBLIC REAL ESTATE ASSOCIATION)

EPRA Gewinn und EPRA Gewinn pro Aktie

in CHF 1 000	01.01.–31.12.2013	Restated* 01.01.–31.12.2012
Gewinn gemäss Erfolgsrechnung	343 869	311 299
Bereinigt um:		
Erfolg aus Neubewertung von Anlageliegenschaften	(186 705)	(187 253)
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften	(15 290)	(8 509)
Erfolg aus zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	n.a.	n.a.
Anteilige Ertragssteuer auf Liegenschaftsverkäufen, brutto	4 282	3 758
Negativer Goodwill/Wertminderungen auf Goodwill	n.a.	n.a.
Veränderung des Fair Value von Finanzinstrumenten	(9 218)	(6 514)
Transaktionskosten beim Kauf von Beteiligungen und assoziierten Unternehmen	2 694	697
Latente Steuern auf EPRA-Anpassungen	43 083	38 274
Effekt auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
Effekt auf Minderheitsanteile	n.a.	n.a.
EPRA Gewinn	182 715	151 752
Durchschnittliche Anzahl ausstehender Aktien	60 368 821	54 873 552
EPRA Gewinn pro Aktie in CHF	3.03	2.77

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

EPRA Net Asset Value (NAV)

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
NAV gemäss Konzernbilanz	4 107 345	3 913 895
Verwässerungseffekte aufgrund von Optionen, Wandel- anleihen und anderen Eigenkapitalinstrumenten	437 234	469 823
Verwässerter NAV nach Optionen, Wandelanleihen und Eigenkapitalinstrumenten	4 544 579	4 383 718
Zuzüglich:		
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von Liegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	n.a.	n.a.
Neubewertung von übrigen Anlagen	n.a.	n.a.
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	n.a.	n.a.
Bewertungsdifferenz auf zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften	7 305	1 678
Abzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	10 893	19 595
Latente Steuern	891 140	800 632
Goodwill aufgrund von latenten Steuern	n.a.	n.a.
Anpassungen in Bezug auf assoziierte Unternehmen	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5 453 917	5 205 623
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 326 517	66 340 610
EPRA NAV pro Aktie in CHF	82.23	78.47

* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

in CHF 1 000	31.12.2013	Restated* 31.12.2012
EPRA NAV	5 453 917	5 205 623
Zuzüglich:		
Fair Value derivativer Finanzinstrumente	(10 893)	(19 595)
Bewertung Finanzverbindlichkeiten	(113 235)	(172 519)
Latente Steuern	(883 214)	(788 556)
EPRA NNNAV	4 446 575	4 224 953
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	66 326 517	66 340 610
EPRA NNAV pro Aktie in CHF	67.04	63.69

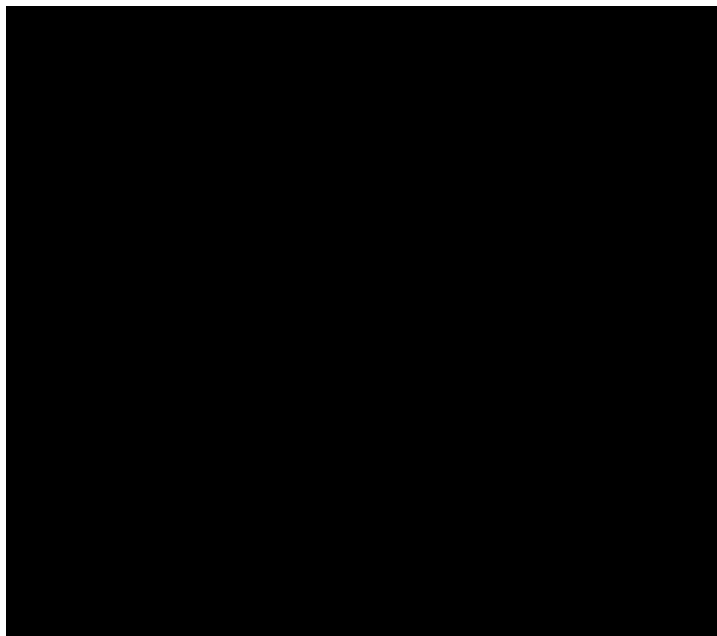
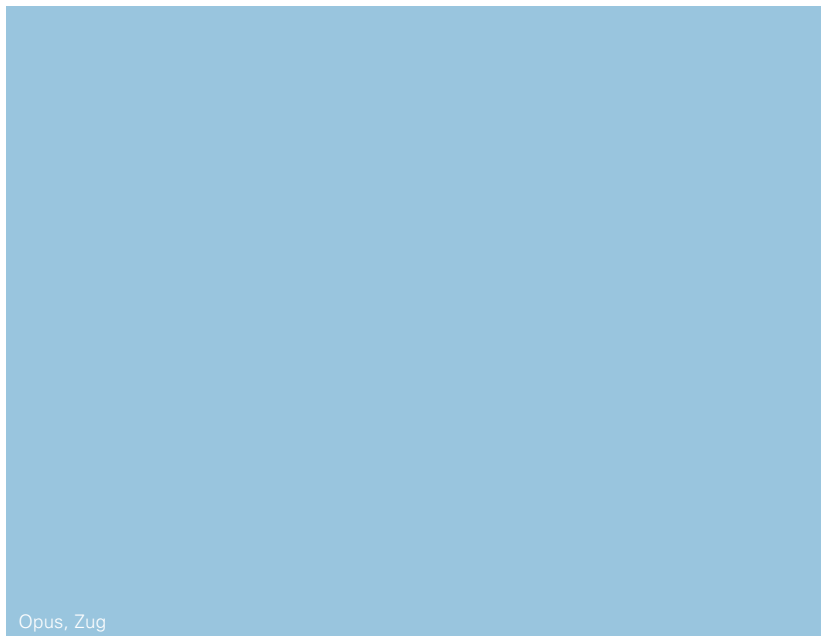
* Restatement aufgrund von IAS 19 rev.

EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Anlageliegenschaften im Eigentum	9 311 703	8 584 961
Anlageliegenschaften in Joint Ventures/Fonds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	27 785	15 371
Abzüglich Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale, Bauland und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften	(562 502)	(254 521)
Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 776 986	8 345 811
Abzug geschätzter Kosten zulasten Käufer	n.a.	n.a.
Angepasster Wert der fertiggestellten Anlageliegenschaften	8 776 986	8 345 811
Annualisierter Ist-Mietertrag	420 966	428 008
Direkter Aufwand für Anlageliegenschaften	(61 236)	(58 926)
Annualisierter Nettomietertrag	359 730	369 082
Zuzüglich erwartete zusätzliche Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen	403	n.a.
«Topped-up» annualisierter Nettomietertrag	360 133	369 082
EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.1%	4.4%
EPRA «topped-up» Nettorendite aus Mieteinnahmen	4.1%	4.4%

EPRA Leerstandsquote

in CHF 1 000	31.12.2013	31.12.2012
Geschätztes Mieteinnahme-Potenzial aus Leerstandsflächen	26 242	25 247
Geschätzte Mieteinnahmen aus Gesamtportfolio	455 392	453 714
EPRA Leerstandsquote	5.8%	5.6%





Objektangaben

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Aarau, Bahnhofstrasse 23	9 262 000.00	14 430 000.00	605 536.10	0.00	605 536.10	0.0
Affoltern a.A., Obere Bahnhofstrasse 14	4 665 000.00	7 788 000.00	379 617.85	60 633.40	318 984.45	16.0
Allschwil, Hegenheimermattweg 91, verkauft	0.00	0.00	5 761 772.50	0.00	5 761 772.50	0.0
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	5 408 000.00	7 129 000.00	451 832.30	11 354.80	440 477.50	2.5
Baden, Bahnhofstrasse 2	5 528 000.00	8 991 000.00	404 590.20	0.00	404 590.20	0.0
Baden, Weite Gasse 34, 36	5 702 000.00	8 494 000.00	389 885.10	0.00	389 885.10	0.0
Basel, Aeschenvorstadt 2–4	36 124 000.00	41 030 000.00	1 999 296.68	92 763.00	1 906 533.68	4.6
Basel, Barfüsserplatz 3	23 536 000.00	34 490 000.00	1 469 620.00	12 896.00	1 456 724.00	0.9
Basel, Centralbahnplatz 9/10	13 910 000.00	18 200 000.00	804 401.45	0.00	804 401.45	0.0
Basel, Elisabethenstrasse 15	27 650 000.00	27 950 000.00	1 375 455.72	143 880.00	1 231 575.72	10.5
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	17 430 000.00	37 770 000.00	1 488 436.20	73 522.20	1 414 914.00	4.9
Basel, Freie Strasse 36	24 198 000.00	40 830 000.00	1 689 240.00	0.00	1 689 240.00	0.0
Basel, Freie Strasse 68	47 553 000.00	43 300 000.00	2 944 554.96	1 510 818.96	1 433 736.00	51.3
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	27 423 000.00	29 590 000.00	1 504 374.84	15 365.04	1 489 009.80	1.0
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	3 337 000.00	3 575 000.00	497 886.20	46 172.40	451 713.80	9.3
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	5 998 000.00	4 069 000.00	301 304.40	0.00	301 304.40	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	2 503 000.00	1 987 000.00	107 746.20	104 626.20	3 120.00	97.1
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	101 761 000.00	90 300 000.00	6 887 756.36	2 862 621.00	4 025 135.36	41.6
Basel, Hochbergerstrasse 62	1 457 000.00	9 779 000.00	424 272.00	0.00	424 272.00	0.0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	278 538 000.00	270 460 000.00	17 885 140.78	2 195 858.40	15 689 282.38	12.3
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	172 826 000.00	196 270 000.00	10 011 676.23	0.00	10 011 676.23	0.0
Basel, Peter Merian-Strasse 80	49 233 000.00	49 100 000.00	2 683 404.19	266 628.24	2 416 775.95	9.9
Basel, Rebgasse 20	48 057 000.00	39 160 000.00	2 432 174.99	360.00	2 431 814.99	0.0
Bellach, Gurzelenstrasse 2/2a, verkauft	0.00	0.00	236 330.05	0.00	236 330.05	0.0
Belp, Aemmenmattstrasse 43	34 708 000.00	20 410 000.00	1 579 131.85	413 964.50	1 165 167.35	26.2
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	18 290 000.00	35 000 000.00	984 999.90	0.00	984 999.90	0.0
Berlingen, Seestrasse 110	5 278 000.00	1 750 000.00	78 762.00	28 260.00	50 502.00	35.9
Bern, Bahnhofplatz 9	8 471 000.00	13 320 000.00	538 136.25	0.00	538 136.25	0.0
Bern, Genfergasse 14	84 849 000.00	107 350 000.00	4 285 755.00	0.00	4 285 755.00	0.0
Bern, Laupenstrasse 6	8 022 000.00	11 360 000.00	589 081.30	0.00	589 081.30	0.0
Bern, Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	106 116 000.00	113 590 000.00	6 586 213.95	3 972.60	6 582 241.35	0.1
Bern, Schwarztorstrasse 48	48 738 000.00	49 800 000.00	2 748 324.00	365.00	2 747 959.00	0.0
Bern, Weltpoststrasse 5	106 200 000.00	74 890 000.00	3 776 168.90	2 026 181.05	1 749 987.85	53.7
Biel, Solothurnstrasse 122	6 861 000.00	8 300 000.00	516 340.20	1 140.00	515 200.20	0.2
Brugg, Hauptstrasse 2	12 286 000.00	13 270 000.00	991 272.02	165 738.20	825 533.82	16.7

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		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	790	40.5	2 492	nein	1904		29.10.2009	Alleineigentum
Allschwil, Hegenheimermattweg 91, verkauft								
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	411	6.6	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	421	9.8	953	ja, kein Handlungsbedarf	1933	1993, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 26/ Falknerstrasse 3	333	11.6	471	nein	1854	1980, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 36	0	0.0	517	nein	1894	2003, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Freie Strasse 68	5 139	68.9	1 461	nein	1930	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	47	0.7	2 387	ja, kein Handlungsbedarf	1949	1985, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0.0	4 209	nein	1976		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0.0	5 420	ja, kein Handlungsbedarf	1958	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	880	98.1	980	ja, kein Handlungsbedarf	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	14 952	39.9	8 343	ja, kein Handlungsbedarf	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0.0	2 680	ja, kein Handlungsbedarf	2005		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	8 036	14.8	46 416	ja, bei Bau weitgehend sanieret	2009		29.10.2009	Alleineigentum
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0.0	2 137	ja, kein Handlungsbedarf	2003		01.06.2001	Alleineigentum im Teilbaurecht
Basel, Peter Merian-Strasse 80	1 375	15.1	19 214	nein	1999		01.04.2001	Stockwerk- eigentum
Basel, Rebgasse 20	0	0.0	3 713	ja, kein Handlungsbedarf	1973	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bellach, Gurzelenstrasse 2/2a, verkauft								
Belp, Aemmenmattstrasse 43	3 648	39.4	5 863	ja, kein Handlungsbedarf	1991		01.11.1999	Alleineigentum
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0.0	10 321	nein	1948-1998		12.07.2013	Alleineigentum
Berlingen, Seestrasse 110	1 130	60.0	1 293	nein	1992		12.07.2013	Alleineigentum
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0.0	275	nein	1930	1985, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Bern, Genfergasse 14	0	0.0	4 602	nein	1905	1998, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Bern, Laupenstrasse 6	0	0.0	503	nein	1911	1998, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	65	0.1	29 098	ja, kein Handlungsbedarf	1969/2009	2009, Totalsanierung	01.09.2008	Alleineigentum im Baurecht
Bern, Schwarztorstrasse 48	0	0.0	1 959	nein	1981	2011, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Bern, Weltpoststrasse 5	5 600	21.6	31 074	nein	1975/1985	2013, Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum im Baurecht
Biel, Solothurnstrasse 122	22	0.7	3 885	nein	1961	1993, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Brugg, Hauptstrasse 2	1 088	24.6	3 364	nein	1958	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum

* 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 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Buchs, St. Gallerstrasse 5	7 690 000.00	6 812 000.00	425 862.00	3 558.00	422 304.00	0.8
Burgdorf, Emmentalstrasse 14	8 752 000.00	8 639 000.00	553 085.45	26 640.00	526 445.45	4.8
Burgdorf, Industrie Buchmatt	13 083 066.00	14 510 000.00	793 671.60	0.00	793 671.60	0.0
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	98 429 000.00	152 810 000.00	8 769 276.26	40 756.40	8 728 519.86	0.5
Cham, Dorfplatz 2	4 575 000.00	4 925 000.00	255 466.85	0.00	255 466.85	0.0
Conthey, Route Cantonale 2	3 553 000.00	7 272 000.00	383 225.40	0.00	383 225.40	0.0
Conthey, Route Cantonale 4	14 864 000.00	22 280 000.00	1 338 927.14	24 000.00	1 314 927.14	1.8
Conthey, Route Cantonale 11	16 507 353.99	30 170 000.00	1 904 368.82	8 358.00	1 896 010.82	0.4
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	7 359 000.00	9 979 000.00	507 006.85	7 260.00	499 746.85	1.4
Dietikon, Kirchstrasse 20	8 259 000.00	11 330 000.00	585 773.55	0.00	585 773.55	0.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	4 113 000.00	5 338 000.00	488 683.80	0.00	488 683.80	0.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	5 501 000.00	6 580 000.00	446 856.00	0.00	446 856.00	0.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	3 562 000.00	5 082 000.00	288 876.60	0.00	288 876.60	0.0
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	34 798 000.00	32 800 000.00	854 774.40	0.00	854 774.40	0.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	7 835 000.00	8 994 000.00	570 267.60	0.00	570 267.60	0.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	15 190 000.00	20 900 000.00	1 131 275.00	71 280.00	1 059 995.00	6.3
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	10 807 000.00	10 990 000.00	722 824.65	99 280.80	623 543.85	13.7
Genève, Centre Rhône-Fusterie	45 838 000.00	98 620 000.00	3 105 454.00	0.00	3 105 454.00	0.0
Genève, Place Cornavin 10	15 476 000.00	26 010 000.00	1 210 457.45	0.00	1 210 457.45	0.0
Genève, Place du Molard 2–4	140 334 000.00	238 500 000.00	8 596 734.35	24 062.80	8 572 671.55	0.3
Genève, Route de Meyrin 49	57 252 000.00	60 360 000.00	3 893 972.40	1 100 800.00	2 793 172.40	28.3
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	11 341 000.00	20 200 000.00	331 860.00	0.00	331 860.00	0.0
Genève, Rue de Rive 3	17 039 000.00	33 740 000.00	1 355 713.80	161 937.00	1 193 776.80	11.9
Genève, Rue du Rhône 48–50	134 734 000.00	490 250 000.00	18 816 301.30	254 208.70	18 562 092.60	1.4
Glatbrugg, Schaffhauserstrasse 59	6 092 000.00	5 703 000.00	380 159.42	147 827.02	232 332.40	38.9
Gossau, Wilerstrasse 82	14 953 000.00	20 710 000.00	1 122 062.40	0.00	1 122 062.40	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	180 145 000.00	268 930 000.00	14 803 578.35	3 532.90	14 800 045.45	0.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	64 119 000.00	54 790 000.00	3 483 370.20	106 332.25	3 377 037.95	3.1
Granges-Paccot, Route d'Agy 3, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	4 601 747.00	8 841 000.00	603 523.80	0.00	603 523.80	0.0
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45, verkauft	0.00	0.00	204 046.65	69 439.15	134 607.50	34.0
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	7 933 000.00	11 870 000.00	607 181.60	3 676.00	603 505.60	0.6
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	4 346 870.00	6 640 000.00	433 557.00	0.00	433 557.00	0.0
Lachen, Seidenstrasse 2	6 276 000.00	6 665 000.00	342 689.85	0.00	342 689.85	0.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Buchs , St. Gallerstrasse 5	30	1.7	2 192	nein	1995		31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	144	7.0	1 845	nein	1972	1998, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Burgdorf , Industrie Buchmatt	0	0.0	15 141	nein	1973		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	75	0.2	14 372	nein	1956	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Cham , Dorfplatz 2	0	0.0	523	nein	1992		31.10.1999	Alleineigentum
Conthey , Route Cantonale 2	0	0.0	3 057	nein	1989		29.10.2009	Alleineigentum
Conthey , Route Cantonale 4	59	1.2	7 444	nein	2009		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Conthey , Route Cantonale 11	84	1.1	10 537	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Dietikon , Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0.0	1 004	nein	1989		31.10.1999	Alleineigentum
Dietikon , Kirchstrasse 20	0	0.0	1 087	ja, kein Handlungsbedarf	1988		01.07.1999	Alleineigentum
Dietikon , Zentralstrasse 12	0	0.0	1 215	nein	1965		29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Dübendorf , Bahnhofstrasse 1	0	0.0	1 308	nein	1988		31.10.1999	Alleineigentum im Baurecht
Eyholz , Kantonsstrasse 79	0	0.0	2 719	nein	1991		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Frauenfeld , St. Gallerstrasse 30–30c	0	0.0	8 842	nein	1991		12.07.2013	Alleineigentum
Frauenfeld , Zürcherstrasse 305	0	0.0	3 866	ja, kein Handlungsbedarf	1982	2006, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Frick , Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	393	7.9	13 365	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Füllinsdorf , Schneckerstrasse 1	455	10.6	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	71	1.0	1 718	nein	1690	2002, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Route de Meyrin 49	3 435	34.1	9 890	nein	1987		01.04.2001	Alleineigentum
Genève , Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	0	0.0	285	nein	1974/1985	1981, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Genève , Rue de Rive 3	270	14.2	377	nein	1900	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Genève , Rue du Rhône 48–50	896	2.7	5 166	nein	1921	2002, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Glattbrugg , Schaffhauserstrasse 59	435	28.2	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/ CCL La Praille	0	0.0	20 597	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Grand-Lancy , Route des Jeunes 12	346	2.7	5 344	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Granges-Paccot , Route d'Agy 3, verkauft								
Heimberg , Gurnigelstrasse 38	0	0.0	7 484	nein	2000		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Holderbank , Hauptstrasse 43, 45, verkauft								
Horgen , Zugerstrasse 22, 24	43	1.8	868	ja, kein Handlungsbedarf	1990		31.10.1999	Alleineigentum
La Chaux-de-Fonds , Boulevard des Eplatures 44	0	0.0	3 021	nein	1972		29.10.2009	Alleineigentum
Lachen , Seidenstrasse 2	0	0.0	708	nein	1993		31.10.1999	Alleineigentum

* 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 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstansquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Lausanne, Avenue de Chailly 1	3 144 000.00	3 552 000.00	222 070.00	712.50	221 357.50	0.3
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	15 867 000.00	12 910 000.00	964 470.80	27 328.20	937 142.60	2.8
Lausanne, Rue du Pont 5	38 939 000.00	137 270 000.00	7 672 192.80	54 356.00	7 617 836.80	0.7
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	19 935 000.00	25 810 000.00	1 547 704.80	0.00	1 547 704.80	0.0
Locarno, Parking Centro	10 516 000.00	15 110 000.00	1 410 381.35	0.00	1 410 381.35	0.0
Locarno, Via delle Monache 8	1 220 000.00	921 500.00	66 279.60	0.00	66 279.60	0.0
Lutry, Route de l' Ancienne Ciblerie 2	18 809 000.00	27 860 000.00	1 770 314.59	21 090.00	1 749 224.59	1.2
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	47 095 000.00	21 600 000.00	940 400.40	0.00	940 400.40	0.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	40 245 000.00	63 080 000.00	2 685 988.55	0.00	2 685 988.55	0.0
Luzern, Schwanenplatz 3	7 878 000.00	14 830 000.00	617 016.45	0.00	617 016.45	0.0
Luzern, Weggisgasse 20, 22	9 211 000.00	16 430 000.00	662 484.00	0.00	662 484.00	0.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	49 053 000.00	52 140 000.00	3 251 459.18	56 037.18	3 195 422.00	1.7
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd, verkauft	0.00	0.00	153 446.70	0.00	153 446.70	0.0
Meilen, Seestrasse 545	12 169 000.00	6 250 000.00	254 913.30	0.00	254 913.30	0.0
Meyrin, Route de Meyrin 210	1 538 000.00	2 172 000.00	192 430.20	0.00	192 430.20	0.0
Moosseedorf, Moosstrasse 23, verkauft	0.00	0.00	300 699.90	101 245.90	199 454.00	33.7
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	9 025 000.00	7 715 000.00	471 558.00	15 442.00	456 116.00	3.3
Neuchâtel, Rue de l' Ecluse 19/ Parking	332 726.00	516 500.00	37 200.00	2 250.00	34 950.00	6.0
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3 162 273.00	4 465 000.00	289 930.20	240.00	289 690.20	0.1
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	28 814 000.00	30 210 000.00	74 676.00	1 999.80	72 676.20	2.7
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	28 264 000.00	39 720 000.00	2 359 887.00	0.00	2 359 887.00	0.0
Oberbüren, Buchental 2	5 801 000.00	12 370 000.00	766 923.60	0.00	766 923.60	0.0
Oberbüren, Buchental 3	2 854 000.00	3 713 000.00	335 124.00	46 910.00	288 214.00	14.0
Oberbüren, Buchental 3a	2 013 000.00	2 919 000.00	239 152.20	0.00	239 152.20	0.0
Oberbüren, Buchental 4	21 183 000.00	24 740 000.00	1 497 897.00	0.00	1 497 897.00	0.0
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen, verkauft	0.00	0.00	2 885 384.45	0.00	2 885 384.45	0.0
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	3 441 109.00	4 443 000.00	304 843.20	0.00	304 843.20	0.0
Ofringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	73 783 000.00	103 970 000.00	6 045 784.18	61 806.85	5 983 977.33	1.0
Olten, Bahnhofquai 18	25 728 000.00	27 500 000.00	1 586 200.85	13 822.60	1 572 378.25	0.9
Olten, Bahnhofquai 20	37 060 000.00	39 120 000.00	2 061 820.80	6 550.00	2 055 270.80	0.3
Olten, Frohburgstrasse 1	6 485 000.00	6 020 000.00	165 540.00	66 588.00	98 952.00	40.2
Olten, Frohburgstrasse 15	8 860 000.00	11 550 000.00	604 392.00	5 934.00	598 458.00	1.0

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Lausanne, Avenue de Chailly 1	0	0.0	498	nein	1925	1999, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	262	2.6	2 923	nein	1930	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Lausanne, Rue du Pont 5	183	0.9	3 783	nein	1910	2004, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	0	0.0	2 365	nein	1956	2001, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Locarno, Parking Centro	0	0.0	4 013	nein	1990	2001, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Locarno, Via delle Monache 8	0	0.0	2 409	nein	1989		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	99	3.1	13 150	nein	2006		29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0.0	14 402	nein	2010		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0.0	4 376	nein	1979	2008, Teilsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Luzern, Schwanenplatz 3	0	0.0	250	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Luzern, Weggisgasse 20, 22	0	0.0	228	nein	1982		22.12.2003	Alleineigentum
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribtschenstrasse 62	215	1.9	11 466	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1993, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Mägenwil, Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd, verkauft								
Meilen, Seestrasse 545	0	0.0	1 645	ja, kein Handlungsbedarf	2008		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
Meyrin, Route de Meyrin 210	0	0.0	3 860	nein	1979	1999, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum im Teilbaurecht
Moosseedorf, Moosstrasse 23, verkauft								
Neuchâtel, Avenue J.-J. Rousseau 7	117	3.8	1 020	ja, kein Handlungsbedarf	1991	1992, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0.0	715	nein	1960	1997, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 11	3	0.3	262	nein	1953	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Neuchâtel, Rue du Temple-Neuf 14	0	0.0	1 938	nein	1902	2013, 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	226	9.6	4 651	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 3a	0	0.0	3 613	nein	1964		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Buchental 4	0	0.0	4 963	nein	1990		29.10.2009	Alleineigentum
Oberbüren, Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen, verkauft								
Oberwil, Mühlemattstrasse 23	0	0.0	6 200	nein	1986		29.10.2009	Stockwerk- eigentum im Baurecht
Oftringen, Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	705	3.5	43 340	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten, Bahnhofquai 18	109	2.1	2 553	nein	1996		01.04.2001	Alleineigentum
Olten, Bahnhofquai 20	0	0.0	1 916	nein	1999		01.04.2001	Alleineigentum
Olten, Frohburgstrasse 1	337	29.2	379	nein	1899	2009, Totalsanierung	01.07.2008	Alleineigentum
Olten, Frohburgstrasse 15	42	2.2	596	nein	1961	1998, Aussensanierung	01.08.1999	Alleineigentum

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

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Sollmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Olten , Solothurnerstrasse 201	4 080 000.00	6 147 000.00	333 099.60	0.00	333 099.60	0.0
Olten , Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	30 253 000.00	21 950 000.00	1 744 774.15	805 714.80	939 059.35	46.2
Ostermündigen , Mitteldorfstrasse 16	46 088 000.00	31 200 000.00	798 053.40	0.00	798 053.40	0.0
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	110 487 000.00	101 560 000.00	7 399 932.89	85 991.30	7 313 941.59	1.2
Otelfingen , Industriestrasse 31	20 726 000.00	23 500 000.00	1 530 888.80	1 350.00	1 529 538.80	0.1
Payerne , Route de Bussy 2	14 954 184.04	22 690 000.00	1 224 300.00	0.00	1 224 300.00	0.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	103 846 000.00	126 330 000.00	7 295 644.78	1 092 847.96	6 202 796.82	15.0
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	54 284 000.00	58 000 000.00	1 399 999.80	0.00	1 399 999.80	0.0
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25	12 097 000.00	12 810 000.00	1 332 780.00	0.00	1 332 780.00	0.0
Rapperswil-Jona , Rathausstrasse 8	16 024 000.00	19 320 000.00	1 052 445.87	3 000.00	1 049 445.87	0.3
Romanel , Chemin du Marais 8	15 189 000.00	19 540 000.00	1 222 774.60	0.00	1 222 774.60	0.0
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	37 026 000.00	22 340 000.00	2 027 802.80	1 347 549.00	680 253.80	66.5
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	9 215 000.00	8 666 000.00	522 388.80	0.00	522 388.80	0.0
Solothurn , Amthausplatz 1	15 368 000.00	12 380 000.00	858 077.55	0.00	858 077.55	0.0
Spreitenbach , Industriestrasse/ Tivoli	6 956 000.00	9 866 000.00	484 200.60	0.00	484 200.60	0.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	3 220 869.21	4 262 000.00	225 921.60	0.00	225 921.60	0.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	108 926 000.00	91 940 000.00	6 581 427.40	829 202.70	5 752 224.70	12.6
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	21 659 000.00	26 550 000.00	1 338 838.00	4 064.00	1 334 774.00	0.3
St. Gallen , Spisergasse 12	3 755 000.00	4 993 000.00	223 968.00	0.00	223 968.00	0.0
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	202 253 000.00	300 070 000.00	16 625 932.27	241 946.17	16 383 986.10	1.5
Sursee , Moosgasse 20	7 589 000.00	12 020 000.00	654 499.20	0.00	654 499.20	0.0
Thalwil , Gotthardstrasse 40	3 794 000.00	5 470 000.00	268 469.40	8 255.00	260 214.40	3.1
Thun , Bälliz 67	13 247 000.00	15 520 000.00	623 566.70	0.00	623 566.70	0.0
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	42 871 000.00	39 000 000.00	1 110 744.30	0.00	1 110 744.30	0.0
Uster , Poststrasse 10	8 227 000.00	7 743 000.00	378 180.00	0.00	378 180.00	0.0
Uster , Poststrasse 14/20	9 323 000.00	11 610 000.00	734 356.60	60 590.40	673 766.20	8.3
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	82 285 000.00	91 750 000.00	5 781 677.40	1 766 858.40	4 014 819.00	30.6
Vevey , Rue de la Clergère 1	11 353 000.00	11 600 000.00	716 664.00	0.00	716 664.00	0.0
Wabern , Nesslerenweg 30	35 423 000.00	18 000 000.00	503 437.50	0.00	503 437.50	0.0
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	11 088 000.00	17 790 000.00	885 731.55	11 997.75	873 733.80	1.4
Winterthur , Theaterstrasse 17	65 106 000.00	69 270 000.00	3 412 124.20	40.00	3 412 084.20	0.0
Winterthur , Untertor 24	6 495 000.00	9 568 000.00	315 175.20	0.00	315 175.20	0.0
Worbлаufen , Alte Tiefenaustasse 6	70 897 000.00	84 130 000.00	4 782 238.80	0.00	4 782 238.80	0.0
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	9 603 000.00	11 040 000.00	624 852.00	39 089.00	585 763.00	6.3
Zollikon , Forchstrasse 452–456	14 845 000.00	16 380 000.00	733 956.00	0.00	733 956.00	0.0
Zuchwil , Allmendweg 8/ Riverside Business Park	93 428 000.00	92 320 000.00	7 502 003.65	1 704 206.90	5 797 796.75	22.7
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	26 530 000.00	33 730 000.00	2 504 495.42	3 680.85	2 500 814.57	0.1
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	75 872 000.00	115 560 000.00	5 755 264.35	298 711.40	5 456 552.95	5.2

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Olten , Solothurnerstrasse 201	0	0.0	5 156	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Olten , Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	5 796	48.5	12 922	nein	1907	2011, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	0	0.0	7 503	nein	2009		12.07.2013	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	1 875	2.2	101 933	ja, kein Handlungsbedarf	1965	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0.0	12 135	nein	1986	1993, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Payerne , Route de Bussy 2	0	0.0	12 400	nein	2006		29.10.2009	Alleineigentum
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	2 442	11.0	13 052	nein	1990		01.03.2000	Alleineigentum
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	0	0.0	7 005	nein	2004		12.07.2013	Alleineigentum
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25	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
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	6 138	61.6	17 473	nein	1988	2012, Totalsanierung	01.03.2000	Alleineigentum
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	0	0.0	1 039	nein	1988	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0.0	1 614	nein	1955	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Spreitenbach , Industriestrasse/ Tivoli	0	0.0	25 780	ja, kein Handlungsbedarf	1974	2010, Totalsanierung	29.10.2009	Stockwerk- eigentum
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0.0	2 856	nein	2002		29.10.2009	Alleineigentum
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	5 042	18.4	10 318	nein	1972	2003, Teilsanierung	01.08.2006	Alleineigentum
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0.0	1 131	nein	1920	1995, Totalsanierung	01.06.1999	Alleineigentum
St. Gallen , Spisergasse 12	0	0.0	165	nein	1423	1984, Teilsanierung	01.07.2007	Alleineigentum
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	2 816	7.1	33 106	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum, Parking 73/100 Miteigentum
Sursee , Moosgasse 20	0	0.0	4 185	ja, kein Handlungsbedarf	1998		29.10.2009	Alleineigentum
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0.0	541	nein	1958	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Thun , Bälliz 67	0	0.0	875	nein	1953	2001, Teilsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Thun , Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	0	0.0	14 520	nein	2003		12.07.2013	Alleineigentum im Baurecht
Uster , Poststrasse 10	0	0.0	701	nein	1972	1988, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Uster , Poststrasse 14/20	383	12.0	2 449	nein	1854	2000, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Vernier , Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	3 804	27.8	10 169	nein	2007		29.10.2009	Alleineigentum
Vevey , Rue de la Clergère 1	0	0.0	717	nein	1927	1994, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Wabern , Nesslerenweg 30	0	0.0	4 397	nein	1990		12.07.2013	Alleineigentum
Wil , Obere Bahnhofstrasse 40	0	0.0	1 105	nein	1958	2008, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Winterthur , Theaterstrasse 17	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 Tiefenaustrasse 6	0	0.0	21 596	nein	1999		01.04.2001	49/100 Miteigentum
Zollikon , Bergstrasse 17, 19	229	10.8	1 768	nein	1989	2004, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zollikon , Forchstrasse 452–456	0	0.0	2 626	nein	1984/1998		01.01.2007	Alleineigentum
Zuchwil , Allmendweg 8/ Riverside Business Park	18 589	19.0	170 345	ja, kein Handlungsbedarf	1943	1965/1995, Teilsanierung	14.12.2012	Alleineigentum
Zuchwil , Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	32	0.2	9 563	nein	1997		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Zug , Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	802	5.0	7 400	nein	2002		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 unbekannte, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

ZAHLEN AUS BILANZ UND ERFOLGSRECHNUNG PER 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil						
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	93 211 000.00	144 620 000.00	7 386 645.95	1 039 916.95	6 346 729.00	14.1
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	14 404 000.00	13 510 000.00	576 729.60	0.00	576 729.60	0.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	121 302 000.00	168 810 000.00	9 299 901.60	0.00	9 299 901.60	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	32 874 000.00	70 190 000.00	1 361 002.20	0.00	1 361 002.20	0.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	7 384 000.00	48 450 000.00	1 561 708.08	1 200.00	1 560 508.08	0.1
Zürich, Bahnhofstrasse 106	22 472 000.00	41 580 000.00	1 166 994.00	99 000.00	1 067 994.00	8.5
Zürich, Brandschenkestrasse 25	124 026 000.00	95 990 000.00	7 071 285.00	1 765 036.50	5 306 248.50	25.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	79 379 000.00	87 000 000.00	2 022 517.80	0.00	2 022 517.80	0.0
Zürich, Etzelstrasse 14	12 359 000.00	6 000 000.00	120 000.00	0.00	120 000.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 89	8 345 000.00	7 374 000.00	444 061.20	0.00	444 061.20	0.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	126 454 000.00	150 720 000.00	5 733 408.00	1 136 859.90	4 596 548.10	19.8
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	352 934 000.00	485 840 000.00	21 255 034.16	105 930.00	21 149 104.16	0.5
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	11 934 000.00	14 940 000.00	964 553.24	0.00	964 553.24	0.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	48 408 000.00	78 620 000.00	3 953 461.56	0.00	3 953 461.56	0.0
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	11 830 000.00	21 000 000.00	465 834.90	0.00	465 834.90	0.0
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	59 052 000.00	62 000 000.00	1 495 377.90	0.00	1 495 377.90	0.0
Zürich, Limmattalstrasse 180, verkauft	0.00	0.00	202 300.00	0.00	202 300.00	0.0
Zürich, Maagplatz 1/Platform	102 709 000.00	159 390 000.00	6 874 293.40	0.00	6 874 293.40	0.0
Zürich, Manessestrasse 85	64 599 000.00	51 970 000.00	2 538 063.30	1 618 240.80	919 822.50	63.8
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	21 009 000.00	39 200 000.00	2 361 390.65	23 268.00	2 338 122.65	1.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	7 511 000.00	8 850 000.00	175 666.50	0.00	175 666.50	0.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	7 136 000.00	8 547 000.00	463 990.80	0.00	463 990.80	0.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	194 816 000.00	741 340 000.00	32 382 650.40	0.00	32 382 650.40	0.0
Zürich, Siewerdstrasse 8	19 864 000.00	18 710 000.00	1 156 408.70	0.00	1 156 408.70	0.0
Zürich, Sihlcity	145 001 000.00	201 180 000.00	11 235 101.04	115 246.22	11 119 854.82	1.0
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	22 189 000.00	38 370 000.00	2 026 819.50	25 948.50	2 000 871.00	1.3
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	14 788 000.00	24 950 000.00	1 098 632.50	0.00	1 098 632.50	0.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	21 170 000.00	33 910 000.00	1 590 159.85	0.00	1 590 159.85	0.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	25 335 000.00	41 150 000.00	3 120 961.95	0.00	3 120 961.95	0.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	41 978 000.00	90 380 000.00	3 934 629.25	603 407.80	3 331 221.45	15.3
Zürich, Talacker 21, 23	50 001 000.00	73 660 000.00	2 977 932.00	0.00	2 977 932.00	0.0
Total I	6 148 558 198.24	8 478 745 000.00	435 688 143.52	27 511 533.34	408 176 610.18	6.3

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil								
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	2 894	14.5	8 981	nein	2003		30.06.2000	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0.0	790, noch nicht parzelliert	ja, kein Handlungsbedarf	1889	2012, Verschiebung/Keller	30.09.2011	Alleineigentum
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0.0	10 754	ja, kein Handlungsbedarf	2001		15.09.1999	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0.0	482	nein	1968	1990, Totalsanierung	22.12.2003	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 69	11	1.0	230	nein	1898	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0.0	200	ja, permanente Überwachung	1958		30.11.2004	Alleineigentum
Zürich, Brandschenkestrasse 25	11 734	88.6	3 902	nein	1910	1984, Totalsanierung	01.04.2001	Alleineigentum
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0.0	11 732	nein	1993		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0.0	1 809	nein	1967		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 89	0	0.0	2 330	nein	1949	2003, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	2 609	30.4	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	684	9.7	8 002	ja, kein Handlungsbedarf	1929–1978		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0.0	2 931	nein	1962/1972	2001, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0.0	1 630	nein	1900/1995	1996, Teilsanierung	12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0.0	9 557	nein	1991		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Limmattalstrasse 180, verkauft								
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0.0	5 942	ja, kein Handlungsbedarf	2011		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Manessestrasse 85	4 442	48.7	3 284	nein	1985	2012, Teilsanierung	01.07.2002	Alleineigentum
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	119	1.9	1 970	nein	1927	2007, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0.0	1 469	nein	1936		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	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	0	0.0	1 114	nein	1981		30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Sihlcity	449	1.9	10 162	nein	2007		26.06.2003	242/1000 Miteigentum
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	0	0.0	1 155	nein	1885	2007, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0.0	1 046	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0.0	1 024	nein	1983	2004, Innensanierung	30.06.1998	Alleineigentum im Teilbaurecht
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0.0	1 970	ja, kein Handlungsbedarf	1972	2009, Teilsanierung	29.10.2009	Alleineigentum mit Konzession
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	609	9.8	1 534	ja, kein Handlungsbedarf	1957	1999, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Talacker 21, 23	0	0.0	1 720	nein	1965	2008, Innensanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Total I	124 470	8.4	1 197 524					

* 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 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Gemischte Liegenschaften						
Genève, Quai du Seujet 30	11 368 000.00	14 550 000.00	929 701.00	375.00	929 326.00	0.0
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	12 808 000.00	17 830 000.00	843 931.00	6 350.00	837 581.00	0.8
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4–6	36 995 000.00	59 080 000.00	2 304 438.00	1 665.00	2 302 773.00	0.1
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	2 981 720.00	3 267 000.00	163 456.80	0.00	163 456.80	0.0
Lausanne, Rue de la Mercerie 16–20	3 003 072.00	6 130 000.00	335 371.60	300.00	335 071.60	0.1
Moosseedorf, Moosstrasse 21, verkauft	0.00	0.00	119 623.00	0.00	119 623.00	0.0
Oberbüren, Buchental 5	1 077 965.00	976 700.00	65 400.00	0.00	65 400.00	0.0
St. Gallen, Spisergasse 12	7 199 000.00	10 520 000.00	491 052.00	0.00	491 052.00	0.0
Thônex, Rue de Genève 104–108	58 867 000.00	91 350 000.00	4 837 781.98	5 341.90	4 832 440.08	0.1
Visp, Kantonsstrasse 8	3 517 000.00	4 282 000.00	266 483.40	0.00	266 483.40	0.0
Zürich, Hônggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	28 319 000.00	30 390 000.00	2 168 326.65	203 757.50	1 964 569.15	9.4
Zürich, Nansenstrasse 5/7	32 273 000.00	44 810 000.00	2 483 751.20	3 810.00	2 479 941.20	0.2
Zürich, Querstrasse 6	731 697.00	3 815 000.00	165 347.00	90.00	165 257.00	0.1
Zürich, Schulstrasse 34, 36	7 382 900.00	11 240 000.00	559 879.75	0.00	559 879.75	0.0
Total II	206 523 354.00	298 240 700.00	15 734 543.38	221 689.40	15 512 853.98	1.4
Bauland						
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	3 050 000.00	3 300 000.00	185 446.35	675.00	184 771.35	0.4
Dietikon, Bodacher	76 000.00	0.00	15 749.80	0.00	15 749.80	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	2 564 923.00	1 974 800.00	300.00	300.00	0.00	100.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	1 508 972.00	1 777 700.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	5 535 622.42	7 338 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	4 809 000.00	7 057 000.00	76 840.20	0.00	76 840.20	0.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio, verkauft	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	604 000.00	3 604 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	694 112.00	615 600.00	29 224.20	0.00	29 224.20	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	12 074 000.00	13 880 000.00	129 996.00	0.00	129 996.00	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	4 560 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total III	32 302 572.82	44 107 100.00	490 433.35	975.00	489 458.35	0.2

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

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
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, verkauft								
Oberbüren, Buchental 5	0	0.0	3 456	ja, kein Handlungsbedarf	1920		29.10.2009	Alleineigentum
St. Gallen, Spisergasse 12	0	0.0	208	nein	1900	1998, Teilsanierung	01.04.2004	Alleineigentum
Thônex, Rue de Genève 104-108	6	0.1	9 224	nein	2008		29.10.2009	Alleineigentum
Visp, Kantonsstrasse 8	0	0.0	806	nein	1959		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	942	14.2	2 571	ja, kein Handlungsbedarf	1986		01.07.1999	Alleineigentum
Zürich, Nansenstrasse 5/7	12	0.2	1 740	nein	1985		29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Querstrasse 6	0	0.0	280	nein	1927	1990, Totalsanierung	29.10.2009	Alleineigentum
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0.0	697	nein	1915	1995, Totalsanierung	01.07.1999	Alleineigentum
Total II	960	2.3	21 903					
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	2 156	nein	2003		29.10.2009	Alleineigentum im Baurecht
Losone, Via Locarno/Via Truscio, 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	100 667					

* 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 31.12.2013

Ort, Adresse	Anschaffungskosten* (vor Abschreibung)	Fair Value (gemäss W&P)	Solmietertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsverluste 01.01.–31.12.2013	Nettomiertertrag inkl. Baurechts- zinseinnahmen (Segment Immobilien) 01.01.–31.12.2013	Leerstandsquote (Segment Immobilien) %
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale						
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	102 152 000.00	104 000 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholz	12 350 000.00	12 360 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark **	182 702 000.00	97 550 000.00	35 400.00	0.00	35 400.00	0.0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	223 812 000.00	225 800 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	39 181 000.00	50 900 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ***	14 570 000.00	14 570 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ***	13 215 000.00	13 215 000.00	0.00	0.00	0.00	0.0
Total IV	587 982 000.00	518 395 000.00	35 400.00	0.00	35 400.00	0.0
Gesamttotal, Segment Immobilien	6 975 366 125.06	9 339 487 800.00	451 948 520.25	27 734 197.74	424 214 322.51	6.1
IC-Eliminationen			(47 540 373.52)		(47 540 373.52)	
Drittmiertertrag, Segment Retail und Gastro			18 010 470.25		18 010 470.25	
Drittmiertertrag eigene Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter			11 374 837.00		11 374 837.00	
Subtotal Konzern, exkl. zugemietete Liegenschaften			433 793 453.98	27 734 197.74	406 059 256.24	6.4
Mietertrag aus zugemieteten Liegenschaften, Segment Leben und Wohnen im Alter			14 061 575.14		14 061 575.14	
Gesamttotal Konzern, inkl. zugemietete Liegenschaften			447 855 029.12	27 734 197.74	420 120 831.38	

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

** 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

*** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

ALLGEMEINE OBJEKTANGABEN

Ort, Adresse	Leerfläche per 31.12.2013		Grund- stücksfläche m ²	Kataster der belasteten Standorte* (Eintrag ja/nein)	Baujahr	Renovationsjahr/-art	Erwerbs- datum	Eigentums- verhältnis
	m ²	%						
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale								
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0.0	5 244	nein	2012–2014		04.04.2012	Alleineigentum im Baurecht
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholtz	0	0.0	6 169	nein	2013–2015		12.07.2013	Alleineigentum
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark **	0	0.0	8 270	nein	1979	2013–2015, Totalsanierung	31.10.1999	Alleineigentum
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	0	0.0	9 573	ja, wurde vor Erstellung saniert	2011–2014		24.01.2011	Alleineigentum
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0.0	8 752	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost ***	0	0.0	1 132	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost ***	0	0.0	1 315	ja, wird mit Neubau saniert	2012–2015		n.a.	Alleineigentum
Total IV	0	0.0	40 455					
Gesamttotal	125 430	8.2	1 360 549					

* 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 unbekanntes, jedoch später auftretende Altlasten können aber nicht ausgeschlossen werden.

** 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

*** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Aarau , Bahnhofstrasse 23	4	1 258	60.8	2	255	12.3	0	0	0.0	0	0	0.0	4	556	26.9	0	0	0.0	10	2 069	100.0
Affoltern a.A. , Obere Bahnhofstrasse 14	3	1 418	72.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	191	9.8	5	39	2.0	14	1 648	84.5
Allschwil , Hegenheimermattweg 91, verkauft																					
Amriswil , Weinfelderstrasse 74	6	1 287	41.7	2	21	0.7	3	1 284	41.6	0	0	0.0	4	159	5.2	6	332	10.8	21	3 083	100.0
Baden , Bahnhofstrasse 2	5	914	93.4	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	65	6.6	0	0	0.0	6	979	100.0
Baden , Weite Gasse 34, 36	2	590	37.7	7	632	40.4	0	0	0.0	0	0	0.0	2	169	10.8	0	0	0.0	11	1 391	88.9
Basel , Aeschenvorstadt 2–4	9	946	15.1	8	3 997	63.8	0	0	0.0	0	0	0.0	11	1 320	21.1	0	0	0.0	28	6 263	100.0
Basel , Barfüsserplatz 3	4	1 809	46.8	5	1 284	33.2	0	0	0.0	0	0	0.0	3	768	19.9	3	3	0.1	15	3 864	100.0
Basel , Centralbahnplatz 9/10	2	123	8.5	7	548	38.0	4	302	20.9	0	0	0.0	5	169	11.7	18	146	10.1	36	1 288	89.3
Basel , Elisabethenstrasse 15	8	889	20.7	6	3 117	72.7	0	0	0.0	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	0	0	0.0	3	176	6.1	0	0	0.0	16	2 870	100.0
Basel , Freie Strasse 36	4	1 442	59.4	6	330	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	279	11.5	12	378	15.6	26	2 429	100.0
Basel , Freie Strasse 68	2	887	11.9	10	4 597	61.6	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1 933	25.9	1	43	0.6	18	7 460	100.0
Basel , Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	2	285	4.3	11	4 863	72.5	0	0	0.0	0	0	0.0	12	1 424	21.2	0	0	0.0	25	6 572	98.0
Basel , Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	0	0.0	2	0	0.0
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0.0	5	1 120	23.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	500	10.5	7	3 162	66.1	13	4 782	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0.0	4	737	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0	4	126	14.0	2	34	3.8	10	897	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A–E	0	0	0.0	51	32 321	86.2	0	0	0.0	0	0	0.0	35	1 859	5.0	7	3 324	8.9	93	37 504	100.0
Basel , Hochbergerstrasse 62	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Basel , Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	106	32 081	59.2	11	4 279	7.9	19	10 089	18.6	0	0	0.0	79	6 581	12.2	32	1 129	2.1	247	54 159	100.0
Basel , Messeplatz 12/Messturm	2	165	0.7	25	13 076	54.3	14	9 818	40.7	0	0	0.0	9	772	3.2	4	270	1.1	54	24 101	100.0
Basel , Peter Merian-Strasse 80	0	0	0.0	25	7 770	85.3	0	0	0.0	0	0	0.0	10	1 340	14.7	0	0	0.0	35	9 110	100.0
Basel , Rebgrasse 20	6	4 361	47.2	6	1 025	11.1	2	1 263	13.7	0	0	0.0	27	2 418	26.2	13	164	1.8	54	9 231	100.0
Bellach , Gurzelenstrasse 2/2a, verkauft																					
Belp , Ammenmattstrasse 43	0	0	0.0	41	7 052	76.2	2	493	5.3	0	0	0.0	21	1 516	16.4	4	194	2.1	68	9 255	100.0
Berlingen , Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	110	8 650	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	110	8 650	100.0
Berlingen , Seestrasse 110	0	0	0.0	7	1 882	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 882	100.0
Bern , Bahnhofplatz 9	6	1 090	67.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	526	32.5	1	0	0.0	11	1 616	100.0
Bern , Genfergasse 14	1	654	4.1	7	13 428	85.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	103	0.7	1	1 616	10.2	11	15 801	100.0
Bern , Laupenstrasse 6	3	856	41.4	11	1 031	49.9	0	0	0.0	0	0	0.0	1	6	0.3	4	100	4.8	19	1 993	96.4
Bern , Mingerstrasse 12–18/ PostFinance-Arena	1	115	0.2	2	8 294	17.9	0	0	0.0	0	0	0.0	2	37	0.1	5	37 942	81.8	10	46 388	100.0
Bern , Schwarztorstrasse 48	0	0	0.0	14	6 168	75.7	0	0	0.0	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	16	17 374	67.1	2	1 170	4.5	0	0	0.0	44	5 531	21.4	14	1 815	7.0	76	25 890	100.0
Biel , Solothurnstrasse 122	7	2 487	74.9	3	91	2.7	0	0	0.0	0	0	0.0	9	508	15.3	3	52	1.6	22	3 138	94.5
Brugg , Hauptstrasse 2	7	2 911	65.8	4	258	5.8	2	147	3.3	0	0	0.0	11	969	21.9	11	136	3.1	35	4 421	100.0
Buchs , St. Gallerstrasse 5	1	236	13.2	5	1 072	60.1	0	0	0.0	0	0	0.0	2	326	18.3	1	15	0.8	9	1 649	92.4
Burgdorf , Emmentalstrasse 14	2	953	46.2	4	896	43.5	0	0	0.0	0	0	0.0	3	177	8.6	1	35	1.7	10	2 061	100.0
Burgdorf , Industrie Buchmatt	2	352	2.9	16	644	5.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	10 689	89.3	7	281	2.3	28	11 966	100.0
Carouge , Avenue Cardinal- Mermillod 36–44	20	8 311	23.7	94	20 754	59.2	2	283	0.8	0	0	0.0	47	5 206	14.8	17	530	1.5	180	35 084	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen m²	%	Zusammenzug	
									Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
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	302	15.5	18	1 950
Allschwil, Hegenheimermattweg 91, verkauft										
Amriswil, Weinfelderstrasse 74	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	3 083
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	28	6 263
Basel, Barfüsserplatz 3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 864
Basel, Centralbahnplatz 9/10	0	0	1	0	0	1	154	10.7	37	1 442
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	2 429
Basel, Freie Strasse 68	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	7 460
Basel, Henric Petri-Strasse 9/ Elisabethenstrasse 19	0	0	0	1	0	1	133	2.0	26	6 705
Basel, Hochbergerstrasse 40/ Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	0
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 805	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	4 782
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Gebäude 860	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	897
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Stücki Business Park 60A-E	0	0	0	0	0	0	0	0.0	93	37 504
Basel, Hochbergerstrasse 62	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Basel, Hochbergerstrasse 70/ Stücki Shoppingcenter	0	0	0	0	0	0	0	0.0	247	54 159
Basel, Messeplatz 12/Messeturm	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	24 101
Basel, Peter Merian-Strasse 80	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	9 110
Basel, Rebgrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	9 231
Bellach, Gurzelenstrasse 2/2a, verkauft										
Belp, Aemmenmattstrasse 43	0	0	0	0	0	0	0	0.0	68	9 255
Berlingen, Seestrasse 83, 88, 101, 154	0	0	0	0	0	0	0	0.0	110	8 650
Berlingen, Seestrasse 110	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	1 882
Bern, Bahnhofplatz 9	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	1 616
Bern, Genfergasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	15 801
Bern, Laupenstrasse 6	1	0	0	0	0	1	74	3.6	20	2 067
Bern, Mingerstrasse 12-18/ PostFinance-Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	46 388
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	76	25 890
Biel, Solothurnstrasse 122	0	0	0	0	1	1	182	5.5	23	3 320
Brugg, Hauptstrasse 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	35	4 421
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	11 966
Carouge, Avenue Cardinal- Mermillod 36-44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	180	35 084

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Cham, Dorfplatz 2	1	122	11.4	8	656	61.5	0	0	0.0	0	0	0.0	4	289	27.1	0	0	0.0	13	1 067	100.0
Conthey, Route Cantonale 2	9	1 775	71.6	7	114	4.6	0	0	0.0	0	0	0.0	3	492	19.8	3	99	4.0	22	2 480	100.0
Conthey, Route Cantonale 4	9	4 347	86.3	0	0	0.0	1	150	3.0	0	0	0.0	3	302	6.0	8	239	4.7	21	5 038	100.0
Conthey, Route Cantonale 11	6	5 273	72.0	10	558	7.6	1	51	0.7	0	0	0.0	12	1 170	16.0	5	143	2.0	34	7 195	98.2
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	1	347	19.5	7	1 001	56.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	435	24.4	0	0	0.0	9	1 783	100.0
Dietikon, Kirchstrasse 20	6	445	23.5	5	1 232	65.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	217	11.5	0	0	0.0	17	1 894	100.0
Dietikon, Zentralstrasse 12	2	1 336	40.9	7	201	6.2	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 518	46.5	4	211	6.5	22	3 266	100.0
Dübendorf, Bahnhofstrasse 1	2	296	17.7	3	990	59.2	0	0	0.0	0	0	0.0	6	385	23.0	0	0	0.0	11	1 671	100.0
Eyholz, Kantonsstrasse 79	4	1 218	92.2	4	75	5.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	28	2.1	12	1 321	100.0
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30–30c	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9 528	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	80	9 528	100.0
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	5	2 362	54.7	6	801	18.5	0	0	0.0	0	0	0.0	5	781	18.1	7	115	2.7	23	4 059	94.0
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	11	3 301	66.2	0	0	0.0	1	158	3.2	0	0	0.0	9	813	16.3	9	712	14.3	30	4 984	100.0
Füllinsdorf, Schneckelerstrasse 1	8	2 498	58.0	3	589	13.7	0	0	0.0	0	0	0.0	10	922	21.4	7	301	7.0	28	4 310	100.0
Genève, Centre Rhône-Fusterie	4	8 527	76.2	1	29	0.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	2 630	23.5	0	0	0.0	7	11 186	100.0
Genève, Place Cornavin 10	2	486	17.5	13	307	11.1	13	1 683	60.6	0	0	0.0	5	181	6.5	7	120	4.3	40	2 777	100.0
Genève, Place du Molard 2–4	11	2 539	35.4	21	4 046	56.4	1	155	2.2	0	0	0.0	5	266	3.7	7	172	2.4	45	7 178	100.0
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0.0	24	8 677	86.1	0	0	0.0	0	0	0.0	15	1 323	13.1	8	0	0.0	47	10 000	99.2
Genève, Rue Céard 14/Croix-d'Or 11	5	1 107	66.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	570	34.0	0	0	0.0	9	1 677	100.0
Genève, Rue de Rive 3	7	973	51.2	6	556	29.2	2	178	9.4	0	0	0.0	4	152	8.0	5	43	2.3	24	1 902	100.0
Genève, Rue du Rhône 48–50	12	14 796	44.3	43	11 152	33.4	2	2 395	7.2	0	0	0.0	23	3 047	9.1	23	2 046	6.1	103	33 436	100.0
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	1	216	14.0	5	916	59.4	0	0	0.0	0	0	0.0	4	409	26.5	0	0	0.0	10	1 541	100.0
Gossau, Wilerstrasse 82	7	3 664	78.1	5	98	2.1	0	0	0.0	0	0	0.0	3	501	10.7	10	426	9.1	25	4 689	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	57	18 702	56.0	2	313	0.9	10	4 332	13.0	0	0	0.0	42	5 969	17.9	44	4 108	12.3	155	33 424	100.0
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	2	427	3.3	18	4 855	38.0	8	5 477	42.9	0	0	0.0	19	1 743	13.7	7	263	2.1	54	12 765	100.0
Granges-Paccot, Route d'Agly 3, verkauft																					
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	3	1 290	83.6	5	43	2.8	0	0	0.0	0	0	0.0	3	108	7.0	4	102	6.6	15	1 543	100.0
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45, verkauft																					
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	1	264	11.0	14	1 820	75.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	324	13.5	0	0	0.0	17	2 408	100.0
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	7	2 372	94.7	5	42	1.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	76	3.0	2	16	0.6	16	2 506	100.0
Lachen, Seidenstrasse 2	1	213	13.9	6	1 035	67.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	284	18.5	0	0	0.0	9	1 532	100.0
Lausanne, Avenue de Chailly 1	2	409	37.8	5	464	42.8	0	0	0.0	0	0	0.0	1	115	10.6	0	0	0.0	8	988	91.2
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	2	853	8.4	30	5 707	56.4	0	0	0.0	0	0	0.0	26	2 497	24.7	13	1 066	10.5	71	10 123	100.0
Lausanne, Rue du Pont 5	9	10 520	50.6	46	4 840	23.3	1	1 910	9.2	0	0	0.0	16	2 097	10.1	19	1 435	6.9	91	20 802	100.0
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	5	4 104	61.3	8	939	14.0	2	111	1.7	0	0	0.0	7	682	10.2	14	364	5.4	36	6 200	92.7
Locarno, Parking Centro	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	50	100.0	6	0	0.0	11	50	100.0
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	239	93.4	1	17	6.6	3	256	100.0
Lutry, Route de l'Ancienne Ciblerie 2	8	2 344	72.5	1	89	2.8	2	149	4.6	0	0	0.0	5	477	14.8	11	173	5.4	27	3 232	100.0
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	10 533	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	10 533	100.0
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	9	6 868	69.4	16	1 203	12.2	0	0	0.0	0	0	0.0	8	953	9.6	11	868	8.8	44	9 892	100.0
Luzern, Schwänenplatz 3	1	163	10.8	5	946	62.6	0	0	0.0	0	0	0.0	3	283	18.7	1	8	0.5	10	1 400	92.6
Luzern, Weggisgasse 20, 22	5	987	76.8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	298	23.2	0	0	0.0	7	1 285	100.0
Luzern, Weinberglistrasse 4/ Tribschenstrasse 62	2	262	2.3	47	8 844	78.3	1	532	4.7	0	0	0.0	17	714	6.3	22	950	8.4	89	11 302	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m ²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP	Anzahl m ²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
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	2 480
Conthey, Route Cantonale 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	5 038
Conthey, Route Cantonale 11	0	0	0	1	0	1	129	1.8	35	7 324
Dietikon, Bahnhofplatz 11/ Neumattstrasse 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 783
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	22	3 266
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	1 321
Frauenfeld, St. Gallerstrasse 30-30c	0	0	0	0	0	0	0	0.0	80	9 528
Frauenfeld, Zürcherstrasse 305	2	0	1	1	0	4	260	6.0	27	4 319
Frick, Hauptstrasse 132/ Fricktal-Center A3	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	4 984
Füllinsdorf, Schneckerstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	4 310
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	2 777
Genève, Place du Molard 2-4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	45	7 178
Genève, Route de Meyrin 49	0	0	0	0	1	1	83	0.8	48	10 083
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	24	1 902
Genève, Rue du Rhône 48-50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	33 436
Glattbrugg, Schaffhauserstrasse 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	1 541
Gossau, Wilerstrasse 82	0	0	0	0	0	0	0	0.0	25	4 689
Grand-Lancy, Route des Jeunes 10/ CCL La Praille	0	0	0	0	0	0	0	0.0	155	33 424
Grand-Lancy, Route des Jeunes 12	0	0	0	0	0	0	0	0.0	54	12 765
Granges-Paccot, Route d'Agy 3, verkauft										
Heimberg, Gurnigelstrasse 38	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	1 543
Holderbank, Hauptstrasse 43, 45, verkauft										
Horgen, Zugerstrasse 22, 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 408
La Chaux-de-Fonds, Boulevard des Eplatures 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	2 506
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	9	1 083
Lausanne, Rue de Sébeillon 9/ Sébeillon Centre	0	0	0	0	0	0	0	0.0	71	10 123
Lausanne, Rue du Pont 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	91	20 802
Locarno, Largo Zorzi 4/ Piazza Grande	0	0	5	1	0	6	490	7.3	42	6 690
Locarno, Parking Centro	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	50
Locarno, Via delle Monache 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	256
Lutry, Route de l'Ancienne Cibleterie 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	27	3 232
Luzern, Kreuzbuchstrasse 33/35	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	10 533
Luzern, Pilatusstrasse 4/Flora	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	9 892
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	89	11 302

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%	Anzahl	m²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd, verkauft																					
Meilen , Seestrasse 545	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2 458	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	15	2 458	100.0
Meyrin , Route de Meyrin 210	1	733	65.6	4	77	6.9	0	0	0.0	0	0	0.0	1	175	15.7	3	132	11.8	9	1 117	100.0
Moosseedorf , Moosstrasse 23, verkauft																					
Neuchâtel , Avenue J.-J. Rousseau 7	0	0	0.0	19	2 188	70.2	0	0	0.0	0	0	0.0	9	693	22.2	1	236	7.6	29	3 117	100.0
Neuchâtel , Rue de l'Ecluse 19/ Parking	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	4	212	18.4	9	651	56.5	0	0	0.0	0	0	0.0	9	160	13.9	7	35	3.0	29	1 058	91.8
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	1	97	65.5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	51	34.5	3	148	100.0
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	10	4 287	33.2	9	1 694	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	21	5 918	45.8	9	966	7.5	49	12 865	99.5
Oberbüren , Buchental 2	2	2 226	34.3	5	116	1.8	0	0	0.0	0	0	0.0	7	4 045	62.4	5	99	1.5	19	6 486	100.0
Oberbüren , Buchental 3	2	485	20.7	5	762	32.5	0	0	0.0	0	0	0.0	5	739	31.6	3	122	5.2	15	2 108	90.0
Oberbüren , Buchental 3a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	2 464	100.0	1	0	0.0	10	2 464	100.0
Oberbüren , Buchental 4	16	3 676	38.5	2	1 937	20.3	0	0	0.0	0	0	0.0	5	3 934	41.2	1	0	0.0	24	9 547	100.0
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen, verkauft																					
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	3	1 046	63.4	5	69	4.2	0	0	0.0	0	0	0.0	5	477	28.9	6	59	3.6	19	1 651	100.0
Ofringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	43	15 765	78.6	4	650	3.2	2	283	1.4	0	0	0.0	20	2 641	13.2	44	720	3.6	113	20 059	100.0
Olten , Bahnhofquai 18	0	0	0.0	10	4 803	93.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	331	6.4	0	0	0.0	12	5 134	100.0
Olten , Bahnhofquai 20	0	0	0.0	12	6 294	85.4	0	0	0.0	0	0	0.0	4	1 072	14.6	0	0	0.0	16	7 366	100.0
Olten , Frohburgstrasse 1	0	0	0.0	5	936	81.2	0	0	0.0	0	0	0.0	4	217	18.8	0	0	0.0	9	1 153	100.0
Olten , Frohburgstrasse 15	0	0	0.0	7	1 657	88.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	225	12.0	1	0	0.0	15	1 882	100.0
Olten , Solothurnerstrasse 201	1	991	62.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	502	31.5	2	99	6.2	5	1 592	100.0
Olten , Solothurnerstrasse 231–235/ Usego	3	2 778	23.3	16	7 650	64.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	1 186	9.9	6	333	2.8	30	11 947	100.0
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	106	10 925	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	106	10 925	100.0
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	0	0	0.0	55	16 065	19.3	0	0	0.0	0	0	0.0	67	62 852	75.4	33	4 210	5.1	155	83 127	99.7
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0	0.0	25	4 002	34.6	1	48	0.4	0	0	0.0	13	6 622	57.3	14	888	7.7	53	11 560	100.0
Payerne , Route de Bussy 2	1	5 055	84.0	4	263	4.4	0	0	0.0	0	0	0.0	1	429	7.1	5	271	4.5	11	6 018	100.0
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0.0	20	15 429	69.6	1	1 237	5.6	0	0	0.0	12	4 796	21.6	18	712	3.2	51	22 174	100.0
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	11 660	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0	94	11 660	100.0
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25	0	0	0.0	2	1 887	15.0	0	0	0.0	0	0	0.0	6	2 994	23.8	4	7 691	61.2	12	12 572	100.0
Rapperswil-Jona , Rathausstrasse 8	4	743	23.6	6	1 591	50.6	0	0	0.0	0	0	0.0	12	809	25.7	1	0	0.0	23	3 143	100.0
Romanel , Chemin du Marais 8	11	5 996	88.3	1	14	0.2	0	0	0.0	0	0	0.0	7	709	10.4	4	72	1.1	23	6 791	100.0
Rümlang , Hofwissenstrasse 50	1	1 291	13.0	9	8 258	82.9	0	0	0.0	0	0	0.0	1	413	4.1	1	0	0.0	12	9 962	100.0
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	2	231	8.6	11	1 559	58.3	0	0	0.0	0	0	0.0	13	882	33.0	0	0	0.0	26	2 672	100.0
Solothurn , Amthausplatz 1	2	602	17.9	7	1 942	57.9	0	0	0.0	0	0	0.0	3	811	24.2	0	0	0.0	12	3 355	100.0
Spreitenbach , Industriestrasse/ Tivoli	1	855	87.2	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	125	12.8	0	0	0.0	2	980	100.0
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0	0.0	1	36	7.0	1	156	30.2	0	0	0.0	1	21	4.1	5	304	58.8	8	517	100.0
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	7	15 517	56.7	16	7 695	28.1	0	0	0.0	0	0	0.0	4	3 975	14.5	3	0	0.0	30	27 187	99.3
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	0	0	0.0	7	1 562	37.4	4	2 180	52.2	0	0	0.0	1	64	1.5	0	0	0.0	12	3 806	91.2
St. Gallen , Spisergasse 12	2	195	31.6	1	109	17.7	0	0	0.0	0	0	0.0	2	149	24.1	0	0	0.0	5	453	73.4
St. Gallen , Zürcherstrasse 462–464/ Shopping Arena	51	23 050	57.8	9	3 749	9.4	7	1 600	4.0	0	0	0.0	54	7 860	19.7	40	3 614	9.1	161	39 873	100.0
Sursee , Moosgasse 20	7	1 861	77.2	0	0	0.0	1	164	6.8	0	0	0.0	5	385	16.0	0	0	0.0	13	2 410	100.0
Thalwil , Gotthardstrasse 40	1	90	9.1	7	570	57.8	2	130	13.2	0	0	0.0	4	196	19.9	0	0	0.0	14	986	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m ²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m ²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Mägenwil , Weststrasse 6/ Birrfeldstrasse Süd, verkauft										
Meilen , Seestrasse 545	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	2 458
Meyrin , Route de Meyrin 210	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 117
Moosseedorf , Moosstrasse 23, verkauft										
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
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 11	0	0	1	0	0	1	95	8.2	30	1 153
Neuchâtel , Rue du Temple-Neuf 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	3	148
Niederwangen b. Bern , Riedmoosstrasse 10	0	1	0	0	0	1	60	0.5	50	12 925
Oberbüren , Buchental 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	6 486
Oberbüren , Buchental 3	0	0	0	2	0	2	234	10.0	17	2 342
Oberbüren , Buchental 3a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	10	2 464
Oberbüren , Buchental 4	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	9 547
Oberbüren , Haslen 3/ Logistikzentrum Haslen, verkauft										
Oberwil , Mühlemattstrasse 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	19	1 651
Ofringen , Spitalweidstrasse 1/ Einkaufszentrum a1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	113	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 , Frohburgstrasse 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 153
Olten , Frohburgstrasse 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	1 592
Olten , Solothurnerstrasse 231-235/ Usego	0	0	0	0	0	0	0	0.0	30	11 947
Ostermundigen , Mitteldorfstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	106	10 925
Otelfingen , Industriestrasse 19/21	0	0	1	1	0	2	214	0.3	157	83 341
Otelfingen , Industriestrasse 31	0	0	0	0	0	0	0	0.0	53	11 560
Payerne , Route de Bussy 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	6 018
Petit-Lancy , Route de Chancy 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	22 174
Pfäffikon SZ , Huobstrasse 5	0	0	0	0	0	0	0	0.0	94	11 660
Rapperswil-Jona , Grünfeldstrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	12 572
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	6 791
Rümlang , Hofwisenstrasse 50	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	9 962
Schwyz , Oberer Steisteg 18, 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	2 672
Solothurn , Amthausplatz 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	12	3 355
Spreitenbach , Industriestrasse/ Tivoli	0	0	0	0	0	0	0	0.0	2	980
Spreitenbach , Müslistrasse 44	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	517
Spreitenbach , Pfadackerstrasse 6/ Limmatpark	0	1	0	1	0	2	184	0.7	32	27 371
St. Gallen , Bohl 1/Goliathgasse 6	1	1	1	1	0	4	369	8.8	16	4 175
St. Gallen , Spisergasse 12	0	1	0	1	0	2	164	26.6	7	617
St. Gallen , Zürcherstrasse 462-464/ Shopping Arena	0	0	0	0	0	0	0	0.0	161	39 873
Sursee , Moosgasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 410
Thalwil , Gotthardstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	14	986

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP					
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%			
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																								
Thun, Bälliz 67	4	1027	32.4	15	1625	51.2	1	65	2.0	0	0	0.0	5	338	10.7	1	0	0.0				26	3055	96.3
Thun, Göttibachweg 2–2e, 4, 6, 8	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	103	11556	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				103	11556	100.0
Uster, Poststrasse 10	1	245	17.1	4	877	61.3	0	0	0.0	0	0	0.0	2	309	21.6	1	0	0.0				8	1431	100.0
Uster, Poststrasse 14/20	4	2023	63.3	4	375	11.7	1	121	3.8	0	0	0.0	18	622	19.5	5	54	1.7				32	3195	100.0
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0.0	19	11229	82.2	0	0	0.0	0	0	0.0	21	2336	17.1	1	101	0.7				41	13666	100.0
Vevey, Rue de la Clergère 1	1	479	15.5	13	2235	72.5	0	0	0.0	0	0	0.0	1	370	12.0	0	0	0.0				15	3084	100.0
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	66	6288	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				66	6288	100.0
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	6	2312	80.3	6	248	8.6	0	0	0.0	0	0	0.0	4	208	7.2	5	110	3.8				21	2878	100.0
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0.0	31	10420	73.7	3	198	1.4	0	0	0.0	6	873	6.2	11	2656	18.8				51	14147	100.0
Winterthur, Untertor 24	4	953	69.9	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	2	411	30.1	0	0	0.0				6	1364	100.0
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0.0	4	15909	87.3	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2189	12.0	2	115	0.6				7	18213	100.0
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	1	554	26.1	5	939	44.2	0	0	0.0	0	0	0.0	9	633	29.8	2	0	0.0				17	2126	100.0
Zollikon, Forchstrasse 452–456	0	0	0.0	8	1540	68.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	711	31.6	0	0	0.0				11	2251	100.0
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	1	886	0.9	21	8412	8.6	1	673	0.7	0	0	0.0	51	14804	15.1	27	72983	74.7				101	97758	100.0
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	10	10084	76.0	4	218	1.6	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1771	13.3	12	889	6.7				46	12962	97.6
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0.0	25	14294	89.7	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1633	10.3	0	0	0.0				45	15927	100.0
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0.0	20	18133	90.7	0	0	0.0	0	0	0.0	6	1861	9.3	0	0	0.0				26	19994	100.0
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0.0	3	1476	53.2	1	715	25.8	0	0	0.0	1	585	21.1	0	0	0.0				5	2776	100.0
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0.0	13	21574	92.1	0	0	0.0	0	0	0.0	4	1775	7.6	1	71	0.3				18	23420	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 42	3	855	42.7	5	893	44.6	0	0	0.0	0	0	0.0	2	255	12.7	3	0	0.0				13	2003	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 69	1	121	10.9	12	865	77.6	0	0	0.0	0	0	0.0	6	124	11.1	7	4	0.4				26	1114	100.0
Zürich, Bahnhofstrasse 106	1	141	11.8	6	635	53.1	0	0	0.0	0	0	0.0	6	384	32.1	4	36	3.0				17	1196	100.0
Zürich, Brandschenkestrasse 25	2	392	3.0	16	11412	86.2	0	0	0.0	0	0	0.0	27	855	6.5	12	587	4.4				57	13246	100.0
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	144	19343	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				144	19343	100.0
Zürich, Ezelstrasse 14	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	2080	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				1	2080	100.0
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0.0	1	400	12.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	327	9.9	6	2574	78.0				8	3301	100.0
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	1	1317	15.3	10	6436	75.0	0	0	0.0	0	0	0.0	21	832	9.7	2	0	0.0				34	8585	100.0
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	1	321	0.7	49	42427	88.1	9	2283	4.7	0	0	0.0	18	3084	6.4	2	27	0.1				79	48142	100.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0.0	14	1360	19.3	0	0	0.0	0	0	0.0	20	1528	21.7	10	4168	59.1				44	7056	100.0
Zürich, Josefstrasse 53, 59	5	848	7.0	19	9115	75.1	1	165	1.4	0	0	0.0	24	2012	16.6	0	0	0.0				49	12140	100.0
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	28	1829	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				28	1829	100.0
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	121	14790	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				121	14790	100.0
Zürich, Limmattalstrasse 180, verkauft																								
Zürich, Maagplatz 1/Platform	0	0	0.0	7	18500	91.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	985	4.8	6	834	4.1				17	20319	100.0
Zürich, Manessestrasse 85	2	375	4.1	12	5577	61.2	0	0	0.0	0	0	0.0	29	3162	34.7	0	0	0.0				43	9114	100.0
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	11	3300	53.5	4	1410	22.8	1	133	2.2	0	0	0.0	16	1028	16.7	25	301	4.9				57	6172	100.0
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	16	672	100.0	0	0	0.0	0	0	0.0				16	672	100.0
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	1	219	12.7	5	1197	69.4	0	0	0.0	0	0	0.0	3	310	18.0	0	0	0.0				9	1726	100.0
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	1	23765	64.6	2	1349	3.7	10	4906	13.3	0	0	0.0	3	4691	12.8	8	2060	5.6				24	36771	100.0
Zürich, Siewerdtrasse 8	0	0	0.0	12	3360	91.3	0	0	0.0	0	0	0.0	9	321	8.7	2	0	0.0				23	3681	100.0

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
Thun, Bälliz 67	0	0	1	0	0	1	118	3.7	27	3 173
Thun, Göttibachweg 2-2e, 4, 6, 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	103	11 556
Uster, Poststrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	1 431
Uster, Poststrasse 14/20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	32	3 195
Vernier, Chemin de l'Etang 72/ Patio Plaza	0	0	0	0	0	0	0	0.0	41	13 666
Vevey, Rue de la Clergère 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	15	3 084
Wabern, Nesslerenweg 30	0	0	0	0	0	0	0	0.0	66	6 288
Wil, Obere Bahnhofstrasse 40	0	0	0	0	0	0	0	0.0	21	2 878
Winterthur, Theaterstrasse 17	0	0	0	0	0	0	0	0.0	51	14 147
Winterthur, Untertor 24	0	0	0	0	0	0	0	0.0	6	1 364
Worblaufen, Alte Tiefenastrasse 6	0	0	0	0	0	0	0	0.0	7	18 213
Zollikon, Bergstrasse 17, 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	2 126
Zollikon, Forchstrasse 452-456	0	0	0	0	0	0	0	0.0	11	2 251
Zuchwil, Allmendweg 8/ Riverside Business Park	0	0	0	0	0	0	0	0.0	101	97 758
Zuchwil, Dorfackerstrasse 45/ Birchi-Center	0	0	0	0	2	2	312	2.4	48	13 274
Zug, Zählerweg 4, 6/Dammstrasse 19/ Landis+Gyr-Strasse 3/Opus 1	0	0	0	0	0	0	0	0.0	45	15 927
Zug, Zählerweg 8, 10/ Dammstrasse 21, 23/Opus 2	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	19 994
Zürich, Affolternstrasse 52/ MFO-Gebäude	0	0	0	0	0	0	0	0.0	5	2 776
Zürich, Affolternstrasse 54, 56/ Cityport	0	0	0	0	0	0	0	0.0	18	23 420
Zürich, Bahnhofstrasse 42	0	0	0	0	0	0	0	0.0	13	2 003
Zürich, Bahnhofstrasse 69	0	0	0	0	0	0	0	0.0	26	1 114
Zürich, Bahnhofstrasse 106	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	1 196
Zürich, Brandschenkestrasse 25	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	13 246
Zürich, Carl-Spitteler-Strasse 68/70	0	0	0	0	0	0	0	0.0	144	19 343
Zürich, Etzelstrasse 14	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	2 080
Zürich, Flurstrasse 89	0	0	0	0	0	0	0	0.0	8	3 301
Zürich, Fraumünsterstrasse 16	0	0	0	0	0	0	0	0.0	34	8 585
Zürich, Hardstrasse 201/ Prime Tower	0	0	0	0	0	0	0	0.0	79	48 142
Zürich, Hardstrasse 219/ Eventblock Maag	0	0	0	0	0	0	0	0.0	44	7 056
Zürich, Josefstrasse 53, 59	0	0	0	0	0	0	0	0.0	49	12 140
Zürich, Jupiterstrasse 15/ Böcklinstrasse 19	0	0	0	0	0	0	0	0.0	28	1 829
Zürich, Kappenbühlweg 9, 11/ Holbrigstrasse 10/ Regensdorferstrasse 18a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	121	14 790
Zürich, Limmatalstrasse 180, verkauft										
Zürich, Maagplatz 1/Plattform	0	0	0	0	0	0	0	0.0	17	20 319
Zürich, Manessestrasse 85	0	0	0	0	0	0	0	0.0	43	9 114
Zürich, Ohmstrasse 11, 11a	0	0	0	0	0	0	0	0.0	57	6 172
Zürich, Restelbergstrasse 108	0	0	0	0	0	0	0	0.0	16	672
Zürich, Schaffhauserstrasse 339	0	0	0	0	0	0	0	0.0	9	1 726
Zürich, Seidengasse 1/ Jelmoli – The House of Brands	0	0	0	0	0	0	0	0.0	24	36 771
Zürich, Siewerdstrasse 8	0	0	0	0	0	0	0	0.0	23	3 681

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP		
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil																					
Zürich, Sihlcity	86	10 013	42.4	26	5 838	24.7	17	4 463	18.9	0	0	0.0	95	1 813	7.7	43	1 087	4.6	267	23 214	98.2
Zürich, Sihlstrasse 24/ St. Annagasse 16	1	110	3.6	20	2 003	66.0	4	504	16.6	0	0	0.0	10	213	7.0	16	203	6.7	51	3 033	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	4	374	19.5	5	938	49.0	1	227	11.9	0	0	0.0	8	363	19.0	2	12	0.6	20	1 914	100.0
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	7	356	11.6	7	1 562	50.9	1	140	4.6	0	0	0.0	5	941	30.7	2	68	2.2	22	3 067	100.0
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	1	73	86.9	1	11	13.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	48	0	0.0	50	84	100.0
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	7	675	10.9	9	4 026	64.8	1	131	2.1	0	0	0.0	21	1 205	19.4	23	175	2.8	61	6 212	100.0
Zürich, Talacker 21, 23	3	470	9.6	11	3 149	64.2	0	0	0.0	0	0	0.0	21	1 285	26.2	1	0	0.0	36	4 904	100.0
Total I	791	323 146	21.9	1 552	549 680	37.0	166	62 652	4.2	978	110 312	7.4	1 524	257 886	17.4	954	1 75 601	11.8	5 965	1 479 277	99.7
Gemischte Liegenschaften																					
Genève, Quai du Seujet 30	2	387	14.1	5	1 019	37.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	7	1 406	51.2
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0.0	5	831	49.6	1	188	11.2	0	0	0.0	4	61	3.6	0	0	0.0	10	1 080	64.4
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	6	1 333	38.4	5	843	24.3	0	0	0.0	0	0	0.0	3	125	3.6	0	0	0.0	14	2 301	66.3
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	1	79	13.4	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	20	3.4	1	6	1.0	3	105	17.8
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	2	84	6.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	4	145	10.3	1	12	0.9	7	241	17.2
Moosseedorf, Moosstrasse 21, verkauft																					
Oberbüren, Buchental 5	0	0	0.0	3	199	12.1	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	1 207	73.2	12	1 406	85.3
St. Gallen, Spisergasse 12	5	885	82.7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	5	885	82.7
Thônex, Rue de Genève 104-108	21	6 555	56.2	4	44	0.4	3	404	3.5	0	0	0.0	12	953	8.2	54	1 022	8.8	94	8 978	77.0
Visp, Kantonsstrasse 8	2	968	43.0	7	197	8.7	0	0	0.0	0	0	0.0	4	239	10.6	4	117	5.2	17	1 521	67.5
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschbachstrasse 22	10	1 465	22.1	8	2 697	40.7	0	0	0.0	0	0	0.0	5	76	1.1	11	103	1.6	34	4 341	65.6
Zürich, Nansenstrasse 5/7	10	2 405	40.9	8	1 490	25.3	0	0	0.0	0	0	0.0	5	361	6.1	29	32	0.5	52	4 288	72.9
Zürich, Querstrasse 6	2	77	13.6	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	9	40	7.1	11	117	20.7
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	0	0.0	2	622	36.1	0	0	0.0	0	0	0.0	1	135	7.8	0	0	0.0	3	757	44.0
Total II	61	14 238	34.6	47	7 942	19.2	4	592	1.4	0	0	0.0	39	2 115	5.1	118	2 539	6.1	269	27 426	66.4

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1½ Zimmer Anzahl	2-2½ Zimmer Anzahl	3-3½ Zimmer Anzahl	4-4½ Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m²
Geschäftshäuser ohne wesentlichen Wohnanteil										
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	51	3 033
Zürich, Stadelhoferstrasse 18	0	0	0	0	0	0	0	0.0	20	1 914
Zürich, Stadelhoferstrasse 22	0	0	0	0	0	0	0	0.0	22	3 067
Zürich, Steinmühleplatz/ Jelmoli Parkhaus	0	0	0	0	0	0	0	0.0	50	84
Zürich, Steinmühleplatz 1/ St. Annagasse 18/Sihlstrasse 20	0	0	0	0	0	0	0	0.0	61	6 212
Zürich, Talacker 21, 23	0	0	0	0	0	0	0	0.0	36	4 904
Total I	20	5	16	13	4	58	4 493	0.3	6 023	1 483 770
Gemischte Liegenschaften										
Genève, Quai du Seujet 30	0	0	0	0	11	11	1 342	48.8	18	2 748
Genève, Route de Malagnou 6/ Rue Michel-Chauvet 7	0	0	0	0	3	3	597	35.6	13	1 677
Genève, Rue de la Croix-d'Or 7/ Rue Neuve-du-Molard 4-6	21	4	5	2	0	32	1 171	33.7	46	3 472
Lausanne, Rue de la Mercerie 14	0	6	0	0	1	7	484	82.2	10	589
Lausanne, Rue de la Mercerie 16-20	15	4	10	0	0	29	1 164	82.8	36	1 405
Moosseedorf, Moosstrasse 21, verkauft										
Oberbüren, Buchental 5	0	0	2	0	0	2	242	14.7	14	1 648
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	2 684	23.0	134	11 662
Visp, Kantonsstrasse 8	0	3	0	6	0	9	732	32.5	26	2 253
Zürich, Hönggerstrasse 40/ Röschibachstrasse 22	0	20	10	1	0	31	2 280	34.4	65	6 621
Zürich, Nansenstrasse 5/7	0	5	2	9	1	17	1 595	27.1	69	5 883
Zürich, Querstrasse 6	3	3	0	1	0	7	448	79.3	18	565
Zürich, Schulstrasse 34, 36	0	1	3	9	0	13	964	56.0	16	1 721
Total II	47	54	48	36	17	202	13 888	33.6	471	41 314

OBJEKTSTRUKTUR GEWERBE

Ort, Adresse	Läden			Büros, Praxisräume usw.			Kinos und Restaurants			Leben und Wohnen im Alter			Lagerräume			Übrige kommerzielle Räume			Total Gewerbeobjekte, ohne GA/EP/PP					
	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%	Anzahl	m ²	%			
Bauland																								
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409	100.0	0	0	0.0	1	409	100.0	1	409	100.0
Losone, Via Locarno/Via Truscio, verkauft																								
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total III	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	1	409	100.0	0	0	0.0	1	409	100.0	1	409	100.0
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale																								
Bern, Wankdorffallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholz	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark *	0	0	0.0	0	0	0.0	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	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost **	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost **	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Total IV	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0	0	0	0.0
Gesamttotal	852	337 384	22.1	1599	557 622	36.6	170	63 244	4.1	978	110 312	7.2	1564	260 410	17.1	1072	178 140	11.7	6 235	1 507 112	98.8			

* 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen

OBJEKTSTRUKTUR WOHNUNGEN

Ort, Adresse	1-1/2 Zimmer Anzahl	2-2/2 Zimmer Anzahl	3-3/2 Zimmer Anzahl	4-4/2 Zimmer Anzahl	5 und mehr Zimmer Anzahl	Anzahl	Total Wohnungen		Zusammenzug	
							m ²	%	Total Mietobjekte, Gewerbe und Wohnun- gen, ohne GA/EP/PP Anzahl	m ²
Bauland										
Basel, Hochbergerstrasse 60/ Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Im Maienweg	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Dietikon, Bodacher/Ziegelägerten	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Genève Aéroport, Route de Pré-Bois 10/Tiefgarage	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	409
Losone, Via Locarno/Via Truscio, verkauft										
Niederwangen b. Bern, Riedmoosstrasse 10	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Oberbüren, Buchental/Parkplatz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Plan-les-Ouates, Chemin des Aulx	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Spreitenbach, Joosacker 7	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Wangen b. Olten, Rickenbacherfeld	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total III	0	0	0	0	0	0	0	0.0	1	409
Liegenschaften im Bau und Entwicklungsareale										
Bern, Wankdorfallee 4/ Hauptsitz Post/Majowa	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Opfikon, Müllackerstrasse/ Bubenholz	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Flurstrasse 55/Flurpark *	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hagenholzstrasse 60/ SkyKey	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Hardstrasse 219/ Maaghof Nord und Ost	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Naphtastrasse 10/ Maaghof Nord und Ost **	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Zürich, Turbinenstrasse 21/ Maaghof Nord und Ost **	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Total IV	0	0	0	0	0	0	0	0.0	0	0
Gesamttotal	67	59	64	49	21	260	18 381	1.2	6 495	1 525 493

* 2013 Umklassierung aus Bestandesliegenschaften in Liegenschaften im Bau infolge Totalumbaus

** zum Verkauf bestimmte Eigentumswohnungen



Swiss Prime Site AG | Frohburgstrasse 1 | CH-4601 Olten | Telefon +41 58 317 17 17
Fax +41 58 317 17 10 | info@swiss-prime-site.ch | www.swiss-prime-site.ch
Valorenummer 803 838 | ISIN-Nr. CH 000 803 838 9 | SIX-Symbol SPSN

