

Q3

QUARTALSBERICHT Q3 2009

KENNZAHLEN

FINANZIELLE KENNZAHLEN	Einheit	1. JAN. BIS	1. JULI BIS	1. JULI BIS	1. JAN. BIS	1. JAN. BIS	ÄNDE- RUNG IN % ¹
		31. DEZ. 2008	30. SEPT. 2008	30. SEPT. 2009	30. SEPT. 2008	30. SEPT. 2009	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	256 397	65 008	65 277	192 444	200 285	4.1
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	121 464	0	4 400	72 430	66 901	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 860	2 783	776	3 645	11 000	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	184	- 14	- 20	150	- 19	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	3 263	590	504	2 638	5 992	
Reingewinn	CHF 1 000	224 030	33 673	41 252	150 187	162 910	8.5
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	124 529	33 673	34 776	94 129	103 214	9.7
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	208 422	55 361	58 261	157 929	168 090	6.4
EBITDA-Marge	%	78.1	81.0	81.4	79.4	80.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 272 189			5 214 765	5 278 434	0.1
Eigenkapital	CHF 1 000	2 587 693			2 575 565	2 671 241	3.2
Eigenkapitalquote	%	49.1			49.4	50.6	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	5.2	6.3	7.8	8.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 133 989			2 133 693	2 034 902	- 4.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.5			40.9	38.6	

PORTFOLIOKENNZAHLEN

Anzahl Liegenschaften	Stück	191			195	182	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 983 029			4 967 303	4 994 861	0.2
Brutto-Rendite ³	%	5.2	5.2	5.1	5.2	5.3	
Netto-Rendite ³	%	4.3	4.4	4.3	4.4	4.5	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.3			10.4	9.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7			7	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	165 643			167 609	197 425	19.2

PERSONALBESTAND

Periodenende	Stellen	81			81	82	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78			78	78	

KENNZAHLEN PRO AKTIE

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	5.29	0.79	0.99	3.54	3.90	10.2
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	2.94	0.79	0.83	2.22	2.47	11.3
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.50 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	61.83			60.67	63.33	2.4
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁷	CHF	72.01			70.47	73.92	2.7
Aktienkurs Periodenende	CHF	52.70			64.85	60.00	13.9

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 2008 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2008.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 26, Fussnote 2.

3 Gilt für Liegenschaften.

4 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Stichtag.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2008. Barauszahlung erfolgte am 19. Juni 2009.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

INHALT

Kennzahlen	2
Bericht zum 3. Quartal 2009	4
FINANZBERICHT	9
PSP Swiss Property Gruppe	10
ZUSATZINFORMATIONEN	28
Kontaktstellen und wichtige Daten	28
Kundenbetreuung	29

QUARTALSBERICHT Q3 2009

Der Quartalsbericht wird nicht gedruckt, kann aber als PDF von www.psp.info heruntergeladen werden.

GRAFIKEN/TABELLEN

Aufgrund von Rundungen kann die Summe der aufgelisteten Einzelpositionen grösser/kleiner als 100% sein.

ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist ebenfalls als PDF auf www.psp.info verfügbar.

www.psp.info

Weitere Publikationen und Informationen finden sich auf www.psp.info.

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2009

An unsere Aktionäre,
Geschäftspartner und Mitarbeiter

OPERATIVE HAUPTTÄTIGKEITEN

Auch im 3. Quartal 2009 standen die Optimierung und die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios sowie die Weiterentwicklung der Areale im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Besondere Beachtung schenkten wir zudem der Fertigstellung wertvermehrender Investitionen in einzelnen Bestandesliegenschaften und der frühzeitigen Bearbeitung der in den nächsten Monaten auslaufenden Mietverträge.

Mehrere Akquisitionsmöglichkeiten wurden geprüft; zu einem Abschluss kam es jedoch nicht.

Nachdem im 1. Halbjahr 2009 im Rahmen der Portfoliobereinigung zwei Anlageliegenschaften in Schaffhausen und St. Gallen veräussert worden waren, wurden im 3. Quartal fünf weitere verkauft. Zudem wurde der Verkauf einer Immobilie in Rapperswil ausgehandelt; die Abwicklung erfolgte jedoch erst nach dem Bilanzstichtag, nämlich per 1. Oktober 2009. Der Verkaufserlös von insgesamt CHF 133.1 Mio. für diese acht Anlageliegenschaften liegt 11.7% über der letzten Schätzung von Wüest & Partner. Insgesamt waren per Ende September 2009 noch zehn Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 33.3 Mio. für den Verkauf bestimmt.

Ferner wurden im 3. Quartal 2009 sieben Eigentumswohnungen aus der Überbauung «SeeSicht» in Wädenswil für CHF 7.6 Mio. an die Käufer übertragen bzw. verkauft. Im 1. Halbjahr 2009 waren bereits acht Einheiten für CHF 8.4 Mio. veräussert worden.

Die Finanzierungsbasis konnte in der Berichtsperiode durch die vorzeitige Refinanzierung einer fälligen Kreditlinie und die Erhöhung des bestehenden Konsortialkredits um CHF 150 Mio. auf CHF 400 Mio. weiter gestärkt werden. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen Ende September 2009 CHF 540 Mio.

Mit einem Eigenkapital von CHF 2.671 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 50.6% – und einem zinspflichtigen Fremdkapital von CHF 2.035 Mrd. oder 38.6% der Bilanzsumme weist PSP Swiss Property eine im Branchenvergleich sehr starke Kapitalstruktur auf.

Am 21. Juli 2009 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A» und stabilem Ausblick.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2009 182 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende September 2009 CHF 5.192 Mrd. (Ende 2008: CHF 5.149 Mrd.).

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) extern bewertet. Die im 3. Quartal 2009 ausgewiesene Aufwertung um CHF 4.4 Mio. steht im Zusammenhang mit dem bereits erwähnten Liegenschaftsverkauf in Rapperswil per 1. Oktober 2009. Der Fair Value per 30. September 2009 entspricht dem vertraglich vereinbarten Verkaufserlös dieser Liegenschaft abzüglich Verkaufskosten.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden in der Berichtsperiode planmässig weitergeführt. Folgende Fortschritte sind dabei speziell erwähnenswert:

- Hürlimann-Areal, Zürich: In der ehemaligen Heizzentrale der Brauerei («Kesselhaus») entstehen rund 700 m² Büroflächen. Die Baueingabe erfolgte im Juli 2009, die Baubewilligung wird im 4. Quartal 2009 erwartet. Der Umbau des «Kesselhauses» ist im Jahr 2011 geplant. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt rund CHF 4.3 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).
- Areal Wädenswil: Nachdem die Vermarktung der 18 Eigentumswohnungen der Überbauung «Refugium» im Juni 2009 aufgenommen worden war, erfolgte der Baustart im Oktober 2009. Die Investitionssumme für dieses Bauvorhaben beträgt rund CHF 13 Mio.

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende September 2009, wie erwartet, 9.2% (Ende 2008: 8.3%), wovon 2.3%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen sind. 0.7%-Punkte stammen von der Liegenschaft am Bleicherweg 10 in Zürich, die nach Abschluss der Sanierung wieder zu 100% vermietet sein wird (per 1. Dezember 2009). 0.5%-Punkte beziehen sich auf die Liegenschaft an der Route des Acacias 52 in Carouge, die nach der Renovation ebenfalls zu 100% vermietet sein wird (per 1. Juli 2010). 0.7%-Punkte betreffen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel, die 2010 abgeschlossen wird. Die übrigen laufenden Sanierungsarbeiten (0.4%-Punkte) werden mehrheitlich in den nächsten Monaten fertig gestellt.

Von den zwischen Oktober und Dezember 2009 auslaufenden Mietverträgen (CHF 10.4 Mio.) sind bis dato nur noch CHF 0.8 Mio. offen. Somit konnten mehrheitlich die ganzen 23% der fälligen Mietflächen 2009 wieder vermietet werden.

Per Jahresende 2009 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 8%.

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2009

KONSOLIDIERTES QUARTALSERGEBNIS (JANUAR BIS SEPTEMBER 2009)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ erhöhte sich von CHF 94.1 Mio. auf CHF 103.2 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 2.47 oder 11.3% mehr als in der Vorjahresperiode (CHF 2.22). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 162.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 150.2 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 3.90 (Vorjahresperiode: CHF 3.54).

Der Betriebsertrag stieg im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 12.9 Mio. oder 4.7% auf CHF 284.2 Mio. Positiv entwickelte sich dabei der Liegenschaftsertrag, der sich um CHF 7.8 Mio. oder 4.1% auf CHF 200.3 Mio. erhöhte. Diese Zunahme resultierte hauptsächlich aus dem Leerstandsabbau im Vorjahr, höheren Mieten, der Auflösung von nicht mehr benötigten Delkredererückstellungen von CHF 1.3 Mio. und der Bereinigung einer Bilanzposition nach Schlussverhandlung eines bisher pendenten Mietverhältnisses (CHF 1.1 Mio.).

Der Betriebsaufwand reduzierte sich um CHF 1.0 Mio. oder 2.3% auf CHF 41.1 Mio., hauptsächlich bedingt durch tieferen Betriebsaufwand der Liegenschaften von CHF 9.7 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 10.6 Mio.) und geringeren allgemeinen Betriebs- und Verwaltungsaufwand von CHF 6.3 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 6.6 Mio.).

Per Ende September 2009 stieg das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) auf CHF 63.33, ein Plus von 2.4% gegenüber Ende 2008 (CHF 61.83). Der NAV vor latenten Steuern stieg um 2.7% auf CHF 73.92 (Ende 2008: CHF 72.01). Zu beachten ist, dass im Juni 2009 die Auszahlung einer Nennwertreduktion von CHF 2.50 pro Aktie erfolgte.

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 26, Fussnote 2.

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Per 30. September 2009 waren PSP Swiss Property die israelische Viterius Ltd als Aktionärin mit einem Stimmrechtsanteil von 16.09%, die UBS Fund Management (Switzerland) AG mit einem Stimmrechtsanteil von 3.55%, die PSP Swiss Property AG mit einem Stimmrechtsanteil von 8.85% (eigene Aktien mit ruhendem Stimmrecht) sowie ein nicht meldepflichtiger Nominee mit einem Stimmrechtsanteil von 4.30% bekannt. Viterius Ltd wird zu 100% durch die Alony-Hetz Global Ltd bzw. Alony Hetz Properties & Investments Ltd gehalten, deren Aktien an der Börse in Tel Aviv kotiert sind. Alony Hetz gilt als langfristig ausgerichteter institutioneller Investor und ist durch Nathan Hetz und Aviram Wertheim im Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG vertreten.

Zur Vermeidung steuerlicher Implikationen im Jahr 2010 hat PSP Swiss Property im 3. Quartal 2009 737'046 eigene Aktien verkauft, welche sie 2004 erworben hatte. Der Verkauf erfolgte über den offenen Markt zu einem durchschnittlichen Kurs von CHF 60.15, entsprechend einem Gesamtbetrag von CHF 44.3 Mio. Als Folge dieser Verkäufe hat der Bestand eigener Aktien am 10. September 2009 die Schwelle von 10% unterschritten.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 1. Oktober 2009 wurde eine Immobilie in Rapperswil für CHF 43.9 Mio. verkauft.

Im Weiteren fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2009

AUSBLICK 2009

PSP Swiss Property hält an der Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2009 fest, die anlässlich der Publikation der Halbjahreszahlen im August 2009 abgegeben wurde. Zu beachten ist, dass diese die aufgrund der Immobilienverkäufe um rund CHF 2.1 Mio. geringeren Nettomieteträge bereits berücksichtigt:

- EBITDA ohne Liegenschaftserfolge: rund CHF 215 Mio. (2008: CHF 208.4 Mio.)
- Leerstandsquote per Jahresende: rund 8% (Juni 2009: 9%)

Diese Resultate wären ein Rekordergebnis in der Geschichte von PSP Swiss Property.



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

11. November 2009

FINANZBERICHT

PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)	10
Konsolidierte Erfolgsrechnung und Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)	10
Konsolidierte Erfolgsrechnung und Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)	11
Konsolidierte Bilanz	12
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)	13
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	14
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 2009	16
– Allgemeine Informationen	16
– Grundlagen der Rechnungslegung	16
– Anpassung von Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen	18
– Konsolidierungskreis	19
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2008	20
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2009	21
– Ausgewählte Anmerkungen	22
Bericht über die Review	27

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1000)	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2008	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2009	ANMER- KUNG
Liegenschaftsertrag		65 008	65 277	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		0	4 400	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		21 178	7 583	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 18 396	- 6 807	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	3 404	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 14	- 20	
Aktivierete Eigenleistungen		590	504	
Übriger Ertrag		0	4 608	
Total Betriebsertrag		68 368	78 949	
BETRIEBSAUFWAND				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 3 567	- 3 343	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 793	- 3 911	
Personalaufwand		- 4 028	- 4 526	
Honorare an Dritte		- 55	- 32	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 565	- 1 503	
Abschreibungen		- 389	- 191	
Total Betriebsaufwand		- 13 396	- 13 506	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		54 972	65 444	
Finanzaufwand netto		- 13 655	- 13 668	
Betriebserfolg vor Steuern		41 317	51 775	
Steueraufwand		- 7 644	- 10 524	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft		33 673	41 252	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		0.79	0.99	7

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

Reingewinn	(in CHF 1000)	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2008	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2009	ANMER- KUNG
Reingewinn		33 673	41 252	
Veränderung Zinsabsicherungen		- 17 258	- 378	
Veränderung Finanzbeteiligungen		458	1 778	
Steueraufwand		- 36	- 139	
Gesamtergebnis		16 836	42 512	

Der Anhang ist Bestandteil dieses konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009	ANMER- KUNG
Liegenschaftsertrag		192 444	200 285	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		72 430	66 901	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		27 383	15 976	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		-23 738	-14 325	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	9 349	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		150	-19	
Aktivierete Eigenleistungen		1 199	1 384	1
Übriger Ertrag		1 438	4 608	
Total Betriebsertrag		271 306	284 160	
BETRIEBSAUFWAND				
Betriebsaufwand Liegenschaften		-10 644	-9 653	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		-11 179	-11 259	
Personalaufwand		-12 340	-13 061	
Honorare an Dritte		-195	-105	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		-6 591	-6 260	
Abschreibungen		-1 088	-721	
Total Betriebsaufwand		-42 036	-41 059	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		229 270	243 100	
Finanzaufwand netto		-40 544	-38 608	2
Betriebserfolg vor Steuern		188 726	204 493	
Steueraufwand		-38 540	-41 583	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft		150 187	162 910	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		3.54	3.90	7

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

Reingewinn	(in CHF 1000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009	ANMER- KUNG
Veränderung Zinsabsicherungen		-8 111	-3 814	
Veränderung Finanzbeteiligungen		677	2 028	
Steueraufwand		-53	110	
Gesamtergebnis		142 699	161 234	

Der Anhang ist Bestandteil dieses konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1000)	1. JANUAR 2008	31. DEZEMBER 2008	30. SEPTEMBER 2009	ANMER- KUNG
Anlageliegenschaften		4 773 130	4 859 007	4 901 139	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		27 604	16 976	16 794	1
Areale und Entwicklungliegenschaften		109 970	132 766	173 454	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		10	89	22	
Finanzbeteiligungen		6 144	5 447	5 858	
Forderungen		10 487	12 121	11 731	
Derivative Finanzinstrumente		16 825	0	331	
Immaterielle Anlagen		1 241	627	464	
Mobile Sachanlagen		263	328	328	
Latente Steuerguthaben		14 393	14 146	12 823	
Total Anlagevermögen		4 960 068	5 041 506	5 122 945	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		38 943	107 046	76 928	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungliegenschaften		51 137	32 877	23 971	1
Forderungen		25 102	18 558	18 544	
Derivative Finanzinstrumente		0	56	0	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 087	2 078	4 735	
Steuerguthaben		29 344	0	0	
Flüssige Mittel		27 158	70 067	31 312	
Total Umlaufvermögen		173 770	230 683	155 490	
Total Aktiven		5 133 838	5 272 189	5 278 434	
PASSIVEN					
Aktienkapital		492 470	379 905	259 134	
Kapitalreserven		1 110 829	1 121 227	1 104 240	
Eigene Aktien		-287 705	-316 879	-256 873	
Gewinnreserven		1 206 195	1 430 571	1 593 549	
Neubewertungsreserven		12 965	-27 133	-28 809	
Total Eigenkapital		2 534 754	2 587 693	2 671 241	
Finanzverbindlichkeiten		1 059 962	1 180 000	1 275 000	
Anleihen		682 805	683 989	684 902	
Derivative Finanzinstrumente		388	27 857	31 254	
Vorsorgeverpflichtungen		3 495	3 333	3 430	
Latente Steuerverpflichtungen		406 285	439 875	459 731	
Rückstellungen		2 135	2 000	0	5
Total langfristiges Fremdkapital		2 155 071	2 337 054	2 454 317	
Finanzverbindlichkeiten		345 000	270 000	75 000	
Derivative Finanzinstrumente		1 633	3 658	5 366	
Verpflichtungen		28 611	21 012	18 542	
Passive Rechnungsabgrenzungen		40 738	38 787	39 026	
Steuerverbindlichkeiten		24 754	12 910	14 686	
Rückstellungen		3 277	1 075	256	
Total kurzfristiges Fremdkapital		444 014	347 442	152 877	
Total Passiven		5 133 838	5 272 189	5 278 434	

Der Anhang ist Bestandteil dieses konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

(in CHF 1000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009	ANMER- KUNG
Reingewinn	150 187	162 910	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	-72 430	-66 901	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	-137	27	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	-9 349	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	-150	19	
Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen	105	48	
Aktivierte Eigenleistungen	-1 199	-1 384	
Rückstellungsaufwand	-979	-1 652	
Beanspruchung Rückstellungen	-1 191	-1 167	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	-95	97	
Abschreibungen	1 088	721	
Finanzaufwand netto	40 544	38 608	
Steueraufwand	38 540	41 583	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	11 917	9 175	
Veränderung Forderungen	7 894	72	
Veränderung Verpflichtungen	-5 976	-2 490	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	644	-2 354	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	900	6 394	
Bezahlte Zinsen	-51 303	-44 897	
Erhaltene Zinsen	1 986	1 234	
Bezahlte Steuern	-80	-18 418	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	120 265	112 277	
Käufe von Anlageliegenschaften	-12 567	0	1
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	-8 163	0	1
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	-24 432	-24 786	1
Wertvermehrende Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	-52	-110	1
Baukosten Areale und Entwicklungsliegenschaften	-25 697	-35 976	1
Verkäufe von Liegenschaften	0	87 451	
Auszahlungen Darlehen	-2 692	-750	
Rückzahlungen Darlehen	983	1 139	
Käufe von Immateriellen Anlagen	-14	-184	
Käufe von Mobilien Sachanlagen	-124	-83	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	-72 758	26 702	
Käufe von eigenen Aktien	0	-18 399	
Verkäufe von eigenen Aktien	0	44 254	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	300 000	500 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	-255 000	-600 000	3
Nennwertrückzahlung	-101 868	-103 589	8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-56 868	-177 734	
Veränderung Flüssige Mittel	-9 361	-38 755	
Flüssige Mittel per 1. Januar	27 158	70 067	
Flüssige Mittel per 30. September	17 797	31 312	

Der Anhang ist Bestandteil dieses konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

(in CHF 1 000)	AKTIENKAPITAL	KAPITALRESERVEN
31. Dezember 2007	492 470	1 110 829
Gesamtergebnis		
Total im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0
Nennwertreduktion (Zahlung an Aktionäre)	- 112 565	10 677
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
30. September 2008	379 905	1 121 506
Gesamtergebnis		
Total im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0
Handel mit eigenen Aktien		- 278
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
31. Dezember 2008	379 905	1 121 227
Gesamtergebnis		
Total im Eigenkapital erfasste Erträge und Aufwendungen	0	0
Nennwertreduktion (Zahlung an Aktionäre)	- 115 685	12 076
Vernichtung von eigenen Aktien	- 5 087	- 25 653
Handel mit eigenen Aktien		- 3 411
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
30. September 2009	259 134	1 104 240

Der Anhang ist Bestandteil dieses konsolidierten Quartalsabschlusses.

EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN	NEUBEWERTUNGSRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
- 287 705	1 206 195	12 965	2 534 754
	150 187	-7 487	142 699
0	150 187	-7 487	142 699
			- 101 888
			0
- 287 705	1 356 382	5 477	2 575 565
	73 843	- 32 610	41 233
0	73 843	- 32 610	41 233
- 29 174			- 29 452
	346		346
- 316 879	1 430 572	- 27 133	2 587 693
	162 910	- 1 676	161 234
0	162 910	- 1 676	161 234
			- 103 608
30 740			0
29 266			25 855
	67		67
- 256 873	1 593 549	- 28 809	2 671 241

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2009

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden.

Die PSP-Swiss-Property-Gruppe besitzt schweizweit 182 Büro- und Geschäftshäuser sowie sieben Entwicklungsareale. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende September 2009 beschäftigte PSP Swiss Property 82 Mitarbeitende.

Der konsolidierte Quartalsabschluss per 30. September 2009 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. September 2009.

Die konsolidierte Quartalsberichterstattung von PSP Swiss Property per 30. September 2009 wurde durch den Verwaltungsrat am 11. November 2009 zur Veröffentlichung freigegeben.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements und des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange.

Der Quartalsabschluss per 30. September 2009 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung Q3 2009 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2008 sowie der Halbjahresberichterstattung per 30. Juni 2009 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Um jeweils per Ende des 1. bzw. 3. Quartals mögliche substanzielle Wertveränderungen festzustellen, wird PSP-intern eine systematische Wertanalyse durchgeführt. Ergeben sich daraus liegenschaftsspezifische Wertveränderungen (mehr als 2% im Vergleich zum gesamten Wert der Liegenschaften pro Quartal bzw. mehr als CHF 5 Mio. pro Einzelliegenschaft), werden die betroffenen Liegenschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. In der Berichtsperiode neu erworbene Liegenschaften werden per Quartalsende extern bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 30. September 2009 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2008 auf den Seiten 34 bis 47 beschrieben.

In der Berichtsperiode wurden folgende für PSP Swiss Property relevanten Standard-Anpassungen umgesetzt:

- IAS 1 revised, Presentation of Financial Statements (zwingend anwendbar ab 1. Januar 2009). Der revidierte Standard verbietet die Darstellung von Erträgen und Aufwendungen (d.h. «nicht anteilseignerbezogene Veränderungen im Eigenkapital») im Eigenkapitalnachweis und verlangt, dass «nicht anteilseignerbezogene Veränderungen im Eigenkapital» separat von «anteilseignerbezogenen Veränderungen im Eigenkapital» ausgewiesen werden. Sämtliche «nicht anteilseignerbezogenen Veränderungen im Eigenkapital» sind in einem Performance-Statement aufzuführen. PSP Swiss Property hat die entsprechenden Anpassungen im Eigenkapitalnachweis vorgenommen. Neben der Erfolgsrechnung wird neu eine Gesamtergebnisrechnung gemäss IAS 1 dargestellt.
- IFRS 8 Operating Segments (zwingend anwendbar ab 1. Januar 2009). Dieser Standard, welcher IAS 14 Segmentberichterstattung ersetzt, verlangt von den Unternehmen bei der Berichterstattung über die finanzielle Situation ihrer operativen Segmente die Anwendung des sogenannten «Management Approach». Im Allgemeinen muss die Geschäftsleitung über ihre Vorgehensweise bei der Bewertung der Segmentergebnisse und der Zuweisung von Ressourcen an die operativen Bereiche Aufschluss geben. Die Anwendung dieses Standards hatte keine wesentlichen Änderungen in der Segmentberichterstattung zur Folge, da PSP Swiss Property bereits heute die drei operativen Geschäftsbereiche nach dem «Management Approach» führt. Durch diesen Standard wurde die Offenlegung der Segmentberichterstattung erweitert.
- IAS 40 revised, Investment Property (prospektiv, zwingend anwendbar ab 1. Januar 2009). Der revidierte Standard schreibt vor, dass Entwicklungsliegenschaften mit vorgesehener späterer Nutzung als Anlageliegenschaften neu einen Bestandteil von IAS 40 bilden. Für PSP Swiss Property, welche das Fair-Value-Modell unter IAS 40 anwendet, hat diese Änderung zur Folge, dass Entwicklungsliegenschaften mit vorgesehener späterer Nutzung als Anlageliegenschaften neu bereits während der Entwicklungsphase zum Fair Value bilanziert werden, sofern der Fair Value zuverlässig ermittelt werden kann. PSP Swiss Property geht davon aus, dass eine zuverlässige Ermittlung des Fair Values im Sinne von IAS 40 ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Projekts mit entsprechender Baubewilligung möglich ist. In der Vergangenheit erfolgte die Bewertung während der Entwicklungsphase zu historischen Kosten. Zusätzlich wird für solche Objekte ein Impairment-Test durchgeführt, falls Anzeichen für ein Impairment bestehen. In Übereinstimmung mit IAS 40 werden demnach Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften sowie Entwicklungsliegenschaften mit vorgesehener späterer Nutzung als Anlageliegenschaften zu Marktwerten bilanziert. Die Veränderung des Marktwerts bzw. die Differenz zum Anschaffungswert bei erstmaliger Bewertung wird erfolgswirksam verbucht.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2009

ANPASSUNG VON BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZEN

Im Zusammenhang mit der Anwendung von IFRS 8 und IAS 40 revised wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angepasst:

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung wurde nach IFRS 8 (Operating Segments) erstellt.

Gemäss der internen Berichts- und Organisationsstruktur der Gruppe werden einzelne Konzernabschlussdaten differenziert nach Unternehmensbereichen dargestellt. Durch die Segmentierung sollen die Ertragskraft sowie die Vermögens- und Finanzlage für die einzelnen Aktivitäten der Gruppe transparent gemacht werden.

Die Gruppe ist per 30. September 2009 in drei Geschäftssegmente gegliedert:

1. Immobilienanlagen: Dieses Segment beinhaltet das Immobiliengeschäft. In diesem Segment sind alle Immobilien (Anlageliegenschaften, Anlageliegenschaften zum Verkauf, Areale und Entwicklungsliegenschaften, zum Verkauf bestimmte Entwicklungsliegenschaften sowie selbstgenutzte Liegenschaften) enthalten.
2. Immobilienbewirtschaftung: Dieses Segment beinhaltet alle Dienstleistungen und Aktivitäten im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios.
3. Holding: Dieses Segment umfasst die klassischen Corporate-Funktionen (Finanzen, Recht, Investor Relations/Public Relations, Personal und Informatik).

Für die Unternehmensleitung ist die Gruppe in drei Geschäftssegmente gegliedert, basierend auf den von den Segmenten angebotenen Produkten und Dienstleistungen. Die Geschäftsleitung überwacht die operativen Ergebnisse bis auf Ebene des Betriebserfolgs vor Steuern getrennt für jedes Geschäftssegment, um über die Verteilung der Ressourcen zu entscheiden und eine Einschätzung der Ertragskraft vorzunehmen.

AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

Areale und Entwicklungsliegenschaften sind Bauland, Arealflächen und Entwicklungsliegenschaften, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts zu entwickeln und als Anlageliegenschaften nutzbar zu machen. Diese werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zu Marktwerten (Fair Values) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann. PSP Swiss Property geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Ermittlung des Fair Values im Sinne von IAS 40 ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Projekts mit entsprechender Baubewilligung möglich ist. Die Bewertungsänderungen werden ab diesem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst. Bis die Voraussetzungen für eine zuverlässige Fair-Value-Ermittlung erfüllt sind, erfolgt die Bewertung während der Entwicklungsphase zu historischen Kosten. Zusätzlich wird für solche Objekte ein Impairment-Test durchgeführt, falls Anzeichen für ein Impairment bestehen.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2008 nicht verändert.

Ausser der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG ist keine Gesellschaft an einer Börse kotiert.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2009

SEGMENTINFORMATION Q1 BIS Q3 2008

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008				
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1000)				
Liegenschaftsertrag	193 851			- 1 408	192 444
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	72 430				72 430
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	27 382			1	27 383
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 23 738				- 23 738
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0				0
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		150			150
Bewirtschaftung		9 302		- 9 302	0
Aktivierete Eigenleistungen		1 199			1 199
Übriger Ertrag	1 038	1 021	9 585	- 10 206	1 438
Total Betriebsertrag	270 964	11 672	9 585	- 20 915	271 306
BETRIEBSAUFWAND					
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 19 945			9 302	- 10 644
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 11 780			601	- 11 179
Personalaufwand		- 5 580	- 6 834	75	- 12 340
Honorare an Dritte		- 195			- 195
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 10 986	- 3 077	- 3 465	10 937	- 6 591
Abschreibungen	- 531	- 502	- 56		- 1 088
Total Betriebsaufwand	- 43 242	- 9 354	- 10 355	20 915	- 42 036
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	227 722	2 318	- 770		229 270
Finanzaufwand netto	- 40 779	172	63		- 40 544
Betriebserfolg vor Steuern	186 943	2 490	- 707		188 726
Steueraufwand					- 38 540
Reingewinn					150 187
UMSATZERLÖSE					
Mit Dritten	220 864	196	0	0	221 060
Mit anderen Segmenten	1 408	11 327	9 585	- 20 915	1 405
Total Umsatzerlöse	222 272	11 522	9 585	- 20 915	222 465

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungspositionen Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte), Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen und Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen.

SEGMENTINFORMATION Q1 BIS Q3 2009

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009				
	IMMOBILIEN-ANLAGEN	IMMOBILIEN-BEWIRTSCHAFTUNG	HOLDING	ELIMINATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1000)				
Liegenschaftsertrag	201 613			- 1 328	200 285
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	66 901				66 901
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	15 976				15 976
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 14 325				- 14 325
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	8 831			518	9 349
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 19			- 19
Bewirtschaftung		9 538		- 9 538	0
Aktivierete Eigenleistungen		1 384			1 384
Übriger Ertrag	3 184	1 066	11 332	- 10 974	4 608
Total Betriebsertrag	282 180	11 969	11 332	- 21 321	284 160
BETRIEBSAUFWAND					
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 19 191			9 538	- 9 653
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 11 802			543	- 11 259
Personalaufwand		- 5 693	- 7 442	75	- 13 061
Honorare an Dritte		- 105			- 105
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 11 351	- 2 370	- 3 704	11 165	- 6 260
Abschreibungen	- 305	- 353	- 64		- 721
Total Betriebsaufwand	- 42 649	- 8 521	- 11 211	21 321	- 41 059
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	239 531	3 448	121		243 100
Finanzaufwand netto	- 38 819	160	51		- 38 608
Betriebserfolg vor Steuern	200 712	3 608	172		204 493
Steueraufwand					- 41 583
Reingewinn					162 910
UMSATZERLÖSE					
Mit Dritten	219 445	0	0	0	219 445
Mit anderen Segmenten	1 328	11 988	11 332	- 21 838	2 809
Total Umsatzerlöse	220 773	11 988	11 332	- 21 838	222 253

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungspositionen Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte), Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen und Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2009

AUSGEWÄHLTE ANMERKUNGEN

1. LIEGENSCHAFTEN

(in CHF 1000)	ANLAGE- LIEGEN- SCHAFTEN	ZUM VERKAUF BESTIMMTE ANLAGE- LIEGENSCHAFT- TEN	SELBST- GENUTZTE LIEGEN- SCHAFTEN	AREALE UND ENTWICK- LUNGSLIEGENSCHAFTEN		ZUM VERKAUF BESTIMMTE, LAUFENDE ENTWICK- LUNGS- PROJEKTE	TOTAL LIEGEN- SCHAFTEN
				ZU MARKTWERT	ZU ANSCHAF- FUNGS- KOSTEN		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 31. Dezember 2007	4 773 130	38 943	27 604	n.a.	109 970	51 137	5 000 785
Käufe	12 705	0	0		8 163	0	20 868
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	245	0	0		0	0	245
Umklassifizierungen	-65 354	98 499	-13 251		-19 893	0	0
Wertvermehrende Investitionen/Baukosten	34 504	197	32		33 107	14 248	82 089
Aktiviertete Eigenleistungen	770	9	20		636	250	1 685
Aktiviertete Bauzinsen	1 046	3	5		783	555	2 392
Verkäufe	-19 177	-30 932	0		0	-33 313	-83 422
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	121 137	327	n.a.		n.a.	n.a.	121 464
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2008 verbuchten Liegenschaften	117 127	327	n.a.		n.a.	n.a.	117 454
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	4 010	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.	4 010
Erfolgsneutrale Aufwertung aufgrund Nutzungsänderung	n.a.	n.a.	3 291		n.a.	n.a.	3 291
Abschreibungen	n.a.	n.a.	-725		n.a.	n.a.	-725
Bilanzwert 31. Dezember 2008	4 859 007	107 046	16 976	n.a.	132 766	32 877	5 148 672
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 105				
Kumulierte Abschreibungen			-129				
Netto-Buchwert			16 976				
Käufe	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	-27	0	0	0	0	0	-27
Umklassifizierungen	-42 469	42 469	0	41 101	-41 101	0	0
Wertvermehrende Investitionen/Baukosten	24 616	170	110	29 015	6 961	5 150	66 022
Aktiviertete Eigenleistungen	576	4	0	610	100	94	1 384
Aktiviertete Bauzinsen	809	1	0	717	351	175	2 053
Verkäufe	-39	-78 063	0	0	0	-14 325	-92 426
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	58 667	5 301	n.a.	2 934	n.a.	n.a.	66 901
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2009 verbuchten Liegenschaften	58 667	5 301	n.a.	0	n.a.	n.a.	63 967
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	0	n.a.	n.a.	2 934	n.a.	n.a.	2 934
Abschreibungen	n.a.	n.a.	-292	n.a.	n.a.	n.a.	-292
Bilanzwert 30. September 2009	4 901 139	76 928	16 794	74 377	99 077	23 971	5 192 287
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 215				
Kumulierte Abschreibungen			-421				
Netto-Buchwert			16 794				

¹ Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Nachdem im 1. Halbjahr 2009 im Rahmen der Portfoliobereinigung zwei Anlageliegenschaften in Schaffhausen und St. Gallen veräussert worden waren, wurden im 3. Quartal 2009 fünf weitere verkauft. Ebenfalls wurde der Verkauf einer Immobilie in Rapperswil ausgehandelt; die Abwicklung erfolgte jedoch erst nach dem Bilanzstichtag, nämlich per 1. Oktober 2009. Ferner wurden im 3. Quartal 2009 sieben Eigentumswohnungen aus der Überbauung «SeeSicht» in Wädenswil an die Käufer übertragen bzw. verkauft. Im 1. Halbjahr 2009 waren bereits acht Einheiten veräussert worden. Ansonsten fanden keine Immobilientransaktionen statt.

Durch die ab 1. Januar 2009 vorgeschriebene Anwendung von IAS 40 revised werden Entwicklungsliegenschaften mit vorgesehener späterer Nutzung als Investment Property neu zu Marktwerten bilanziert, sofern der Marktwert zuverlässig ermittelt werden kann. Entsprechend wurden die beiden laufenden Entwicklungsprojekte i) Neubau Thermalbad/Hotel auf dem Hürlimann-Areal in Zürich und ii) Neubau Businesspark Richtistrasse in Wallisellen per 1. Januar 2009 umklassifiziert; seit diesem Zeitpunkt werden sie zum Fair Value bewertet.

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) extern bewertet. Im 3. Quartal 2009 resultierte eine Aufwertung von CHF 4.4 Mio., die im Zusammenhang mit dem erwähnten Liegenschaftsverkauf per 1. Oktober 2009 steht. Der Fair Value per 30. September 2009 entspricht dem vertraglich vereinbarten Verkaufserlös dieser Liegenschaft abzüglich Verkaufskosten.

2. FINANZAUFWAND

(in CHF 1000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2008	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2009
Zinsertrag	1 627	876
Erfolg aus Finanzbeteiligungen	358	358
Total Finanzertrag	1 986	1 234
Zinsaufwand	43 526	39 366
Impairment aus Finanzbeteiligungen	0	1 617
Aktivierete Bauzinsen	- 1 885	- 2 053
Amortisation Emissionskosten Anleihen	888	912
Total Finanzaufwand	42 529	39 842
Total Finanzaufwand netto	40 544	38 608
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	44 415	40 278

Das zinspflichtige Fremdkapital sank per Ende September 2009 auf CHF 2.035 Mrd. (Ende 2008: CHF 2.134 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode Januar bis September 2009 2.52% (Vorjahresperiode: 2.77% bzw. Gesamtjahr 2008: 2.75%). Per Ende September 2009 betrug der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz 2.61% (Ende 2008: 2.46%).

Im Zusammenhang mit einer Finanzbeteiligung, welche als «zur Veräusserung gehalten» klassifiziert ist, wurde im 3. Quartal 2009 der bisher im Eigenkapital verbuchte, nicht realisierte Bewertungsverlust von CHF 1.6 Mio. aufgrund des Eintritts des Kriteriums der «dauernden Wertbeeinträchtigung» in die Erfolgsrechnung umgebucht.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2009

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Vom 31. Dezember 2008 bis Ende September 2009 wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien insgesamt Feste Vorschüsse von CHF 500 Mio. neu aufgenommen und CHF 600 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden weder Anleihen emittiert noch zurückbezahlt.

Per Ende September 2009 waren (wie im Vorjahr) keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

Alle in den bestehenden Kreditverträgen festgelegten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die beiden wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote und den Zinsdeckungsfaktor.

Das Exposure aller Finanzverbindlichkeiten im Hinblick auf Zinssatzänderungen war jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

	(in CHF 1000)	31. DEZEMBER 2008	30. SEPTEMBER 2009
< 6 Monate		350 000	250 000
6 bis 12 Monate		200 000	250 000
1 bis 5 Jahre		1 336 511	1 237 180
> 5 Jahre		247 478	297 722
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		2 133 989	2 034 902

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende September 2009 3.0 Jahre (Ende 2008: 3.1 Jahre).

4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Vom 31. Dezember 2008 bis Ende September 2009 wurden Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von insgesamt CHF 200 Mio. fällig. Andererseits wurden neue Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) mit einem Kontraktwert von insgesamt CHF 200 Mio. abgeschlossen (fällig im Jahr 2014). Die Festzinsbasis bei den per Ende September 2009 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt 1.40% bis 3.13%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

5. RÜCKSTELLUNGEN

Die WTF-Liquidation wurde schneller als ursprünglich angenommen abgeschlossen. Dadurch konnten die per Ende 2008 noch bestehenden Rückstellungen von CHF 2 Mio. vollumfänglich aufgelöst werden. Die Abschlusszahlung an den ursprünglichen Mitbegründer des WTF-Joint-Ventures betrug CHF 0.9 Mio., der Restbetrag der Rückstellung von CHF 1.1 Mio. konnte zugunsten des Übrigen Ertrags der Erfolgsrechnung gutgeschrieben werden.

6. AKTIENKAPITAL

Die Generalversammlung vom 2. April 2009 beschloss, zwecks Nennwertrückzahlung an die Aktionäre das Aktienkapital herabzusetzen. Die Nennwertrückzahlung erfolgte am 19. Juni 2009. Das genehmigte und das bedingte Aktienkapital wurden entsprechend reduziert.

Ferner wurden am 12./19. Juni 2009 die 628 000 im Rahmen des laufenden Aktienrückkaufsprogramms bis Ende 2008 zurückgekauften Aktien vernichtet.

PSP SWISS PROPERTY AG	ANZAHL NAMENAKTIEN IN STÜCK	NOMINALWERT PRO NAMENAKTIE IN CHF	TOTAL NOMINALWERT IN CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2007	46 901 891	10.50	492 470
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion (Zahlung an die Aktionäre)		-2.40	- 112 565
31. Dezember 2008	46 901 891	8.10	379 905
Kapitalherabsetzung durch Aktienvernichtung	- 628 000	8.10	- 5 087
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion (Zahlung an die Aktionäre)		-2.50	- 115 685
30. September 2009	46 273 891	5.60	259 134
Genehmigtes Aktienkapital			
31. Dezember 2007	10 000 000	10.50	105 000
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-2.40	-24 000
31. Dezember 2008	10 000 000	8.10	81 000
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-2.50	-25 000
30. September 2009	10 000 000	5.60	56 000
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2007	2 000 000	10.50	21 000
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-2.40	-4 800
31. Dezember 2008	2 000 000	8.10	16 200
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		-2.50	-5 000
30. September 2009	2 000 000	5.60	11 200

Die PSP Swiss Property AG hat ihr Aktienrückkaufsprogramm 2008/2011 per 17. August 2009 vorzeitig beendet. Im 1. Quartal 2009 wurden noch 406 000 eigene Aktien zu einem Durchschnittspreis von CHF 45.32 bzw. einem Anschaffungswert von insgesamt CHF 18.4 Mio. zurückgekauft. Es ist geplant, der nächsten Generalversammlung vom 30. März 2010 die Vernichtung dieser 406 000 eigenen Aktien mittels Kapitalherabsetzung zu beantragen.

Insgesamt wurden mittels Aktienrückkaufsprogramm 2008/2011 1 034 000 eigene Aktien (zu einem Durchschnittspreis von CHF 47.52 bzw. einem Anschaffungswert von insgesamt CHF 49.1 Mio.) zurückgekauft, was 2.2% des am 9. April 2008 ausgegebenen Aktienkapitals oder knapp der Hälfte des damals durch die Generalversammlung definierten maximalen Rückkaufvolumens (von 5%) entspricht.

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf den Seiten 14 bis 15 dargestellt.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2009

7. KENNZAHLEN PRO AKTIE

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Reingewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden. Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge basiert auf dem «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge»².

	1. JULI BIS 30. SEPT. 2008	1. JULI 2009 BIS 30. SEPT. 2009	1. JANUAR BIS 30. SEPT. 2008	1. JANUAR BIS 30. SEPT. 2009
Reingewinn in CHF 1 000	33 673	41 252	150 187	162 910
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	42 453 146	41 811 881	42 453 146	41 729 120
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.79	0.99	3.54	3.90
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	33 673	34 776	94 129	103 214
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.79	0.83	2.22	2.47

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2008	30. SEPTEMBER 2009
Eigenkapital in CHF 1 000	2 587 693	2 671 241
Latente Steuern in CHF 1 000	425 729	446 909
Anzahl ausgegebene Aktien	46 901 891	46 273 891
Anzahl eigene Aktien	5 052 533	4 093 487
Anzahl ausstehende Aktien	41 849 358	42 180 404
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	61.83	63.33
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF¹	72.01	73.92

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

8. BARAUSSCHÜTTUNG DURCH NENNWERTREDUKTION

Am 19. Juni 2009 hat die PSP Swiss Property AG CHF 2.50 pro Aktie in Form einer Nennwertreduktion an ihre Aktionäre ausbezahlt (anstelle einer Dividende für das Geschäftsjahr 2008). Der Gesamtbetrag der ausbezahlten Nennwertreduktion betrug CHF 103.6 Mio. (Vorjahr: Nennwertreduktion von CHF 2.40 pro Aktie bzw. CHF 101.9 Mio. insgesamt).

9. AUFGEBENES GESCHÄFT

Der Geschäftsbereich «Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden» wurde per 1. Juli 2007 verkauft. Eine erste Staffelpzahlung von CHF 8.0 Mio. wurde im Juli 2007 an PSP Swiss Property bezahlt. Im Weiteren wurde als zweite Staffelpzahlung eine von verschiedenen Bedingungen abhängige Erfolgsbeteiligung vereinbart, die sich nach heutiger Einschätzung in einem Rahmen von CHF 4 bis 8 Mio. bewegen dürfte. Diese Zahlung würde bei allfälligem Eintreten Ende 2009 fällig werden. Aufgrund der Unsicherheit des Eintretens wurde im jetzigen Zeitpunkt auf die erfolgswirksame Erfassung einer entsprechenden Forderung verzichtet.

10. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 1. Oktober 2009 wurde eine Immobilie in Rapperswil für CHF 43.9 Mio. verkauft.

Im Weiteren fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

² Der «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem konsolidierten Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den realisierten Erfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Reingewinns ohne Liegenschaftserfolge».

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

BERICHT ÜBER DIE REVIEW

Bericht über die Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG, Zug

EINLEITUNG

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seite 10 bis 26) der PSP Swiss Property AG für die am 30. September 2009 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieses Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 «Zwischenberichterstattung» ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

UMFANG DER REVIEW

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, «Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity». Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

SCHLUSSFOLGERUNG

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 «Zwischenberichterstattung» und den Bestimmungen von Artikel 14 des Zusatzreglements für die Kotierung von Immobiliengesellschaften der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Wanda Eriksen Markus Schmid
Revisionsexpertin Revisionsexperte
Leitende Revisorin

Zürich, 11. November 2009

KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN

HAUPTADRESSEN

PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug
Telefon +41 (0)41 728 04 04
Fax +41 (0)41 728 04 09

PSP Group Services AG

Brandschenkestrasse 152a, Postfach
CH-8027 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 59 00
Fax +41 (0)44 625 58 25

GESCHÄFTSLEITUNG PSP SWISS PROPERTY

Dr. Luciano Gabriel
Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger
Chief Investment Officer

SEKRETÄR DES VERWALTUNGSRATS

Dr. Samuel Ehrhardt
Telefon +41 (0)44 625 50 08
E-Mail samuel.ehrhardt@psp.info

INVESTOR RELATIONS

Vasco Cecchini
Telefon +41 (0)44 625 57 23
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

AGENDA

Publikation Jahresergebnis 2009
26. Februar 2010

Ordentliche Generalversammlung 2010
30. März 2010, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2010
11. Mai 2010

Publikation Halbjahresergebnis 2010
17. August 2010

Publikation Quartalsergebnis Q3 2010
12. November 2010

KUNDENBETREUUNG

EFFIZIENT, KOMPETENT, VOR ORT

GESCHÄFTSSTELLEN

Dank ihrer breiten regionalen Präsenz verfügt PSP Swiss Property über detaillierte Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte. Das gut ausgebaute Geschäftsstellennetz erlaubt es, sämtliche Liegenschaften effizient zu bewirtschaften.

GENÈVE

Leitung: Roland Zbinden

PSP Management SA
Rue des Bains 33, Postfach 268
CH-1211 Genève 8
Telefon +41 (0)22 332 25 00
Fax +41 (0)22 332 25 01

LAUSANNE

Leitung: Roland Zbinden a.i.

PSP Management SA
Rue de Sébeillon 1, Postfach 91
CH-1000 Lausanne 20
Telefon +41 (0)21 637 78 00
Fax +41 (0)21 637 78 01

OLTEN

Leitung: Thomas Bracher

PSP Management AG
Baslerstrasse 44, Postfach
CH-4603 Olten
Telefon +41 (0)62 919 90 00
Fax +41 (0)62 919 90 01

ZÜRICH

Leitung: André Wenzinger

PSP Management AG
Brandschenkestrasse 152a, Postfach
CH-8027 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 57 57
Fax +41 (0)44 625 50 84

IMPRESSUM

Konzept und Gestaltung:
LST Schenker AG, Reussbühl

November 2009



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154
Reuters: PSPZn.S
Bloomberg: PSPN SW