

Q1

QUARTALSBERICHT Q1 2012

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

KENNZAHLEN

FINANZIELLE KENNZAHLEN	Einheit	1. JAN. BIS 31. DEZ. 2011	1. JAN. BIS 31. MÄRZ 2011	1. JAN. BIS 31. MÄRZ 2012	ÄNDERUNG IN %¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	270 675	67 032	68 476	2.2
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.0	2.2	2.9	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	325 068	0	0	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	7 504	2 298	226	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	68	0	70	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	10 268	3 062	3 589	
Reingewinn	CHF 1 000	403 994	38 373	39 774	3.7
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	149 020	37 303	39 846	6.8
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 532	58 417	59 845	2.4
EBITDA-Marge	%	81.5	82.9	82.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 050 916	5 625 162	6 063 661	0.2
Eigenkapital	CHF 1 000	3 268 894	2 992 376	3 339 967	2.2
Eigenkapitalquote	%	54.0	53.2	55.1	
Eigenkapital-Rendite	%	13.0	5.2	4.8	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 946 894	1 995 659	1 907 341	- 2.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.2	35.5	31.5	
PORTFOLIOKENNZAHLEN					
Anzahl Liegenschaften	Stück	168	173	167	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 611 591	5 303 519	5 699 504	1.6
Brutto-Rendite ³	%	4.9	5.1	4.8	
Netto-Rendite ³	%	4.2	4.4	4.2	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.3	8.8	7.4	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9	7	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	346 879	228 358	278 373	- 19.7
PERSONALBESTAND					
Periodenende	Stellen	84	83	85	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77	78	78	
KENNZAHLEN PRO AKTIE					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	9.40	0.90	0.91	1.6
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.47	0.87	0.91	4.7
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00 ⁶	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	75.28	70.03	76.26	1.3
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁷	CHF	89.02	82.10	89.96	1.1
Aktienkurs Periodenende	CHF	78.60	75.65	80.20	2.0

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2011 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2011.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 21, 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 2011. Barauszahlung erfolgte am 12. April 2012.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Barauschüttung (Fussnote 6).

INHALT

Kennzahlen	2
Bericht zum 1. Quartal 2012	4
FINANZBERICHT	7
PSP Swiss Property Gruppe	8
ZUSATZINFORMATIONEN	23
Immobilienportfolio	24
Kontaktstellen und wichtige Daten	40
Kundenbetreuung	41

QUARTALSBERICHT Q1 2012

Der Quartalsbericht ist als PDF auf www.psp.info abrufbar.

GRAFIKEN/TABELLEN

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

ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar (Bestellungen unter investor.relations@psp.info).

www.psp.info

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



BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2012

An unsere Aktionäre,
Geschäftspartner und Mitarbeiter

OPERATIVE HAUPTTÄTIGKEITEN

In der Berichtsperiode standen weiterhin die Optimierung des Immobilienportfolios sowie die Weiterentwicklung der Areale im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Besonderes Augenmerk richteten wir zudem auf die frühzeitige Bearbeitung der in den kommenden Monaten auslaufenden Mietverträge.

Im 1. Quartal 2012 wurde ein Unterbaurecht zur Erstellung einer bereits baurechtlich bewilligten Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno erworben. PSP Swiss Property wird maximal CHF 26 Mio. (exkl. Infrastruktur) in dieses Projekt investieren. Der Bau der Anlage, die schon vermietet ist, begann im Januar 2012 und wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern.

Im Weiteren wurde die Liegenschaft an der Seftigenstrasse 259 in Wabern verkauft. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS bereits per 31. Dezember 2011 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt schon vertraglich geregelt war.

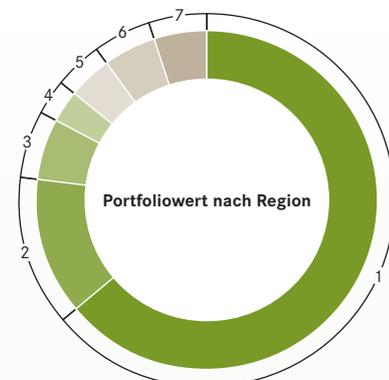
Mit einem Eigenkapital von CHF 3.340 Mrd. per Ende März 2012 (Ende 2011: CHF 3.269 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.1% – verfügt PSP Swiss Property über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2012 CHF 1.907 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.); dies entspricht lediglich 31.5% der Bilanzsumme. Die offenen Kreditlinien beliefen sich auf CHF 820 Mio., wovon CHF 740 Mio. zugesichert waren. Dieser substantielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen sowie Renovationen und den Ausbau der Entwicklungsprojekte. Die flüssigen Mittel betragen per Ende März 2012 CHF 31.7 Mio.

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 374 940 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 79.57 verkauft (total: CHF 29.8 Mio.); gekauft wurden dagegen keine eigenen Aktien.

Dank Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Der durchschnittliche Zinssatz belief sich für die Berichtsperiode auf 2.54% (Vorjahresperiode: 2.62%) und die durchschnittliche Zinsbindung betrug per Ende März 2012 3.5 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre). Bis 2013 werden keine Bankkredite fällig. Am 27. Juli 2012 wird eine Anleihe über CHF 250 Mio. zur Rückzahlung fällig; diese Refinanzierung wird voraussichtlich über bestehende Kreditfazilitäten erfolgen.

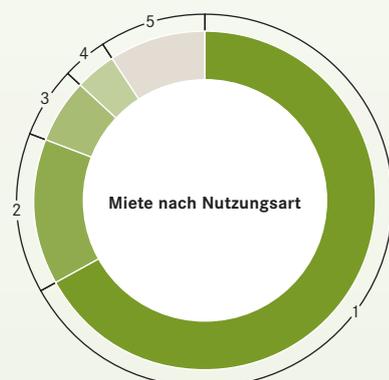
Ende März 2012 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Die konservative Finanzierungspolitik ist für PSP Swiss Property ein nicht zu unterschätzender Wettbewerbsvorteil.



(in CHF Mrd.)

1	Zürich:	3.795	64%
2	Genf:	0.798	13%
3	Basel:	0.351	6%
4	Bern:	0.204	3%
5	Lausanne:	0.263	4%
6	Übrige Standorte:	0.289	5%
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften:	0.278	5%



1	Büro:	66%
2	Verkauf:	15%
3	Parking:	6%
4	Gastronomie:	4%
5	Übrige:	9%

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende März 2012 167 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 5.978 Mrd. (Ende 2011: CHF 5.958 Mrd.).

Die laufenden Arealentwicklungen wurden plangemäss fortgesetzt. Details zu allen Arealen bzw. Projekten finden sich auf den Seiten 36 bis 37.

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2012 7.4% (Ende 2011: 8.3%). Der Rückgang war v.a. die Folge einer Teilvermietung im Neubau an der Richtistrasse 9 in Wallisellen.

Von den 7.4% waren 1.5%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Davon betrafen 0.6%-Punkte die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel. 0.5%-Punkte stammten von der Liegenschaft Laupenstrasse 18/18a in Bern. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.9 Mrd.) trugen insgesamt 3.5 %-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 4.7 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 2.4%-Punkte.

Von den im Jahr 2012 auslaufenden Mietverträgen (CHF 36.3 Mio.) waren per Ende März 2012 bereits 62% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2012 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 9%.

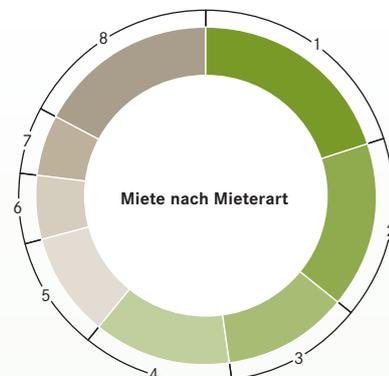
KONSOLIDIERTES QUARTALSERGEBNIS (JANUAR BIS MÄRZ 2012)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ erhöhte sich von CHF 37.3 Mio. auf CHF 39.8 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 0.91 (Vorjahresperiode: CHF 0.87). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte ebenfalls CHF 39.8 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 38.4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 0.91 (Vorjahresperiode: CHF 0.90).

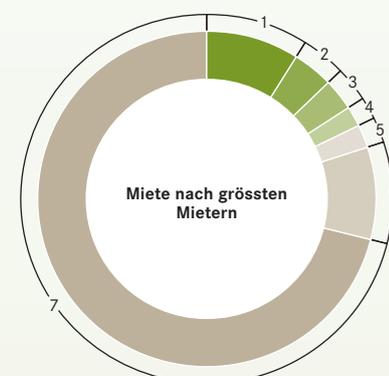
Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um CHF 1.4 Mio. auf CHF 68.5 Mio. Der Betriebsaufwand blieb mit CHF 12.7 Mio. stabil (Vorjahresperiode: CHF 12.2 Mio.).

Dank geringerem zinspflichtigem Fremdkapital sowie einem tieferen durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz ist der Finanzaufwand um CHF 1.6 Mio. auf CHF 10.2 Mio. gesunken.

Per Ende März 2012 betrug der Nettoinventarwert pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 76.26 (Ende 2011: CHF 75.28). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 89.96 (Ende 2011: CHF 89.02).



1	Verkauf:	20%
2	Dienstleistungen:	16%
3	Telekommunikation:	13%
4	Finanzdienstleistungen:	12%
5	Technologie:	10%
6	Öffentliche Hand:	6%
7	Gastronomie:	6%
8	Übrige:	17%



1	Swisscom:	9%
2	Google:	4%
3	Schweizer Post:	3%
4	Bär & Karrer:	2%
5	Bally:	2%
6	Nächste fünf grösste Mieter:	9%
7	Übrige:	71%

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 21, Fussnote 2.

BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2012

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Seit dem 1. April 2012 wurden 204 927 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 79.43 pro Aktie verkauft.

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2012 erfolgte am 12. April 2012 eine Dividendenausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro Aktie (insgesamt CHF 131.4 Mio.).

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

AUSBLICK 2012

PSP Swiss Property blickt aufgrund ihrer starken Marktstellung, ihrer soliden Kapitalbasis und der hohen Qualität ihres Immobilienportfolios mittel- und langfristig zuversichtlich in die Zukunft.

Generell sind wir – wenn auch nicht vorbehaltlos – weiterhin optimistisch für 2012. Wir beobachten das wirtschaftliche Umfeld – in der Schweiz, in Europa und weltweit – nicht erst seit der Subprime- und Finanzkrise 2007 aufmerksam. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen in vielen Euro-Ländern bisher weitgehend entziehen konnte, könnten die Turbulenzen an den Finanzmärkten, die Problematik um die internationale Staatsverschuldung und der starke Franken die Schweizer Wirtschaft künftig beeinträchtigen. Aus diesem Grund bleiben wir weiterhin unserer zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungs politik treu. Damit sind wir in den letzten Jahren gut gefahren, und so wollen wir auch weitermachen.

Zurzeit macht es für uns mehr Sinn, unsere finanziellen Mittel für die Renovation eigener Objekte und unsere Entwicklungsprojekte einzusetzen als Liegenschaften zu erwerben.

Im laufenden Jahr stehen die Weiterentwicklung der Areale und Projekte, Investitionen in das Anlageportfolio sowie gezielte Vermietungsaktivitäten im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Im Rahmen der Portfoliooptimierung sind in einzelnen Liegenschaften auch 2012 substanzielle Investitionen zur Attraktivitätssteigerung geplant.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für 2012 weiterhin einen EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 230 Mio. (2011: CHF 232.5 Mio.).

Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio steht die weitere Stabilisierung der Leerstandsquote im Vordergrund; dabei rechnen wir mit einer Quote von rund 9% per Ende 2012 (Ende März 2012: 7.4%).

Bei den Arealen und Projekten fokussieren wir auf das Hürlimann-Areal (Umbau «Kesselhaus» als letzte Etappe) und das Löwenbräu-Areal, beide in Zürich, das Gurtenareal in Wabern bei Bern, den Neubau «Vorderer Sternen» in Zürich sowie den Neubau «Lido» in Locarno. Die übrigen Areale befinden sich zum Teil noch in der Planungsphase.



Dr. Günther Gose
Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

10. Mai 2012

FINANZBERICHT

PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)	8
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis März)	8
Konsolidierte Bilanz	9
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis März)	10
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	12
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 31. März 2012	14
– Allgemeine Informationen	14
– Grundlagen der Rechnungslegung	14
– Konsolidierungskreis	15
– Segmentinformation Q1 2011	16
– Segmentinformation Q1 2012	17
– Ausgewählte Anmerkungen	18
Bericht über die Review der Revisionsstelle	22

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS MÄRZ)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG				
Liegenschaftsertrag		67 032	68 476	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		0	0	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		0	1 150	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		0	- 913	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		2 298	- 11	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		0	70	
Aktivierete Eigenleistungen		671	718	1
Übriger Ertrag		2 391	2 872	
Total Betriebsertrag		72 392	72 362	
BETRIEBSAUFWAND				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 524	- 2 523	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 947	- 3 926	
Personalaufwand		- 4 157	- 4 366	
Honorare an Dritte		- 16	- 15	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 366	- 1 776	
Abschreibungen		- 164	- 143	
Total Betriebsaufwand		- 12 174	- 12 749	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		60 218	59 613	
Finanzertrag		369	268	2
Finanzaufwand		- 12 190	- 10 480	2
Betriebserfolg vor Steuern		48 397	49 401	
Ertragssteueraufwand		- 10 024	- 9 628	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		38 373	39 774	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		0.90	0.91	5

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		38 373	39 774	
Veränderung Zinsabsicherungen		11 764	2 125	
Veränderung Finanzbeteiligungen		281	463	
Ertragssteueraufwand		- 944	- 196	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		49 474	42 166	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2011	31. DEZEMBER 2011	31. MÄRZ 2012	ANMER- KUNG
Anlageliegenschaften		5 230 904	5 572 616	5 665 520	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 492	16 180	16 079	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		125 485	180 043	105 148	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		21	9	79	
Finanzbeteiligungen		7 270	7 353	7 816	
Forderungen		15 370	12 245	11 656	
Derivative Finanzinstrumente		254	0	0	4
Immaterielle Anlagen		257	144	122	
Mobile Sachanlagen		240	152	342	
Latente Steuerguthaben		13 106	11 650	11 128	
Total Anlagevermögen		5 409 400	5 800 391	5 817 890	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		62 330	22 795	17 906	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		83 109	166 837	173 225	1
Forderungen		11 896	15 792	10 745	
Derivative Finanzinstrumente		0	0	91	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9 673	14 107	12 149	
Flüssige Mittel		12 778	30 994	31 656	
Total Umlaufvermögen		179 786	250 525	245 771	
Total Aktiven		5 589 187	6 050 916	6 063 661	
PASSIVEN					
Aktienkapital		133 017	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 099 981	1 119 673	1 125 260	
Eigene Aktien		- 202 995	- 158 244	- 133 996	
Gewinnreserven		1 941 032	2 342 580	2 381 426	
Neubewertungsreserven		- 28 133	- 39 702	- 37 310	
Total Eigenkapital		2 942 902	3 268 894	3 339 967	
Finanzverbindlichkeiten		1 010 000	985 000	970 000	3
Anleihen		935 248	647 298	647 545	3
Derivative Finanzinstrumente		28 683	41 815	40 379	4
Vorsorgeverpflichtungen		3 508	3 451	3 461	
Latente Steuerverpflichtungen		525 430	607 988	610 832	
Total langfristiges Fremdkapital		2 502 868	2 285 553	2 272 217	
Finanzverbindlichkeiten		50 000	25 000	0	3
Anleihen		0	289 596	289 795	3
Derivative Finanzinstrumente		5 878	4 357	3 655	4
Verpflichtungen		22 521	90 561	97 412	
Passive Rechnungsabgrenzungen		49 374	65 613	48 971	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		15 373	19 816	10 141	
Rückstellungen		271	1 526	1 502	
Total kurzfristiges Fremdkapital		143 417	496 469	451 477	
Total Passiven		5 589 187	6 050 916	6 063 661	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 10. Mai 2012, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG (JANUAR BIS MÄRZ)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	38 373	39 774	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	256	141	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 2 298	11	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	0	- 70	
Aktivierte Eigenleistungen	- 671	- 718	1
Rückstellungsaufwand	25	0	
Beanspruchung Rückstellungen	0	- 24	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	- 31	10	
Abschreibungen	164	143	
Finanzaufwand netto	11 821	10 211	2
Ertragssteueraufwand	10 024	9 628	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 8 735	- 5 468	
Veränderung Forderungen	921	5 047	
Veränderung Verpflichtungen	3 797	6 851	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 314	5 609	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 7 635	- 13 711	
Bezahlte Zinsen	- 14 218	- 15 003	
Erhaltene Zinsen	369	268	
Bezahlte Steuern	- 7 441	- 17 060	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	23 408	25 639	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	0	- 110	1
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	- 7 913	- 9 169	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 9 910	- 7 313	1
Verkäufe von Liegenschaften	16 614	4 880	1
Auszahlungen Darlehen	- 723	0	
Rückzahlungen Darlehen	628	588	
Käufe von Mobilien Sachanlagen	- 13	- 9	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 1 319	- 11 134	

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012	ANMER- KUNG
Verkäufe von eigenen Aktien	0	26 157	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	0	20 000	
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	0	- 60 000	
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	0	- 13 843	
Veränderung flüssiger Mittel	22 089	662	
Flüssige Mittel per 1. Januar	12 778	30 994	
Flüssige Mittel per 31. März	34 866	31 656	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

(in CHF 1 000)	AKTIENKAPITAL	KAPITALRESERVEN
31. Dezember 2010	133 017	1 099 981
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
31. März 2011	133 017	1 099 981
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Nennwertreduktion (Zahlung an Aktionäre)	- 128 430	8 789
Aktienbasierende Entschädigungen		263
Erwerb eigener Aktien		
Verkauf eigener Aktien		10 639
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
31. Dezember 2011	4 587	1 119 673
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Verkauf eigener Aktien		5 587
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
31. März 2012	4 587	1 125 260

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

	EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN	NEUBEWERTUNGSRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
	- 202 995	1 941 032	- 28 133	2 942 902
		38 373		38 373
			11 764	11 764
			281	281
			- 944	- 944
			11 102	11 102
	0	38 373	11 102	49 474
	- 202 995	1 979 404	- 17 032	2 992 376
		365 621		365 621
			- 24 399	- 24 399
			- 198	- 198
			1 927	1 927
			- 22 670	- 22 670
	0	365 621	- 22 670	342 951
				- 119 641
	1 554			1 818
	- 5			- 5
	43 202			53 841
		- 2 445		- 2 445
	- 158 244	2 342 580	- 39 702	3 268 894
		39 774		39 774
			2 125	2 125
			463	463
			- 196	- 196
			2 392	2 392
	0	39 774	2 392	42 166
	24 248			29 835
		- 927		- 927
	- 133 996	2 381 426	- 37 310	3 339 967

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 31. MÄRZ 2012

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Kolinplatz 2, 6300 Zug. Die PSP-Swiss-Property-Gruppe besitzt schweizweit 167 Büro- und Geschäftshäuser sowie sieben Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 31. März 2012 beschäftigte PSP Swiss Property 85 Mitarbeitende, entsprechend 78 Vollzeitstellen (Ende 2011: 84 bzw. 77).

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2012 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. März 2012. Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss von PSP Swiss Property per 31. März 2012 wurde durch den Verwaltungsrat am 10. Mai 2012 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 der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung RLR) der SIX Swiss Exchange. Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2012 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung Q1 2012 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2011 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 substantielle 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 Liegen-

schaften 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. Anlageliegenschaften bzw. zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, welche bis zur Bilanzerrichtung verkauft werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Gefahr jedoch erst in einer späteren Rechnungslegungsperiode erfolgt, werden grundsätzlich zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten bewertet. Die entsprechende Bewertungsänderung wird erfolgswirksam verbucht.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 31. März 2012 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2011 auf den Seiten 38 bis 51 beschrieben.

Per 1. Januar 2012 trat IAS 12 revised – Income Taxes – in Kraft: Der angepasste Standard sieht vor, dass für die Ermittlung latenter Steuern für Renditeliegenschaften grundsätzlich von einer Realisierung durch Verkauf auszugehen ist. Dies entspricht der bereits heute durch PSP Swiss Property angewendeten Praxis und hat somit keine Auswirkung auf den vorliegenden Quartalsabschluss.

Die folgenden neuen oder geänderten IFRS-Standards bzw. -Interpretationen wurden durch das IASB verabschiedet, treten aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft. Nachfolgend werden die für PSP Swiss Property wesentlichen Neuerungen bzw. Änderungen sowie die bei der künftigen Umsetzung zu erwartenden Auswirkungen dargestellt.

- IAS 1 revised – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (anwendbar ab 1. Juli 2012): Die Änderungen betreffen in erster Linie die Darstellung der im Gesamtergebnis verbuchten Positionen. Diese sind neu in zwei Kategorien zu gliedern, je nachdem, ob die entsprechenden Beträge in einer späteren Periode wieder in die Erfolgsrechnung zurückfliessen werden oder nicht. Diese Änderung wird zu zusätzlichen Offenlegungen in der Gesamtergebnisrechnung führen.
- IFRS 10 – Consolidated Financial Statements (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard löst IAS 27 «Consolidated and Separate Financial

Statements» ab und enthält eine modifizierte Definition des «Kontrollprinzips». Neu wird neben der Möglichkeit eines beherrschenden Einflusses auch verlangt, dass der Investor variablen Erträgen ausgesetzt sein muss, damit Kontrolle besteht. Diese Änderung wird keinen Einfluss auf die in die Konzernrechnung einzubeziehenden Gesellschaften haben, da PSP Swiss Property bei allen Tochtergesellschaften auch nach der neuen Definition die Kontrolle innehat.

- IFRS 11 – Joint Arrangements (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard löst die bisherigen Standards IAS 31 «Joint Ventures» und SIC 13 «Jointly Controlled Entities» ab. Der Standard unterscheidet zwischen «Joint Operations» (quotenmässige Erfassung) und «Joint Ventures» (Equity-Methode). PSP Swiss Property erwartet nach einer entsprechenden Analyse keine Auswirkungen auf die Klassifizierung der assoziierten Unternehmen.
- IFRS 12 – Disclosures of Interests in Other Entities (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard definiert verschiedene zusätzliche Offenlegungen bei Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Aufgrund der klaren und einfachen Konzernstruktur erwartet PSP Swiss Property keine wesentlichen Auswirkungen.
- IFRS 13 – Fair Value Measurement (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard ersetzt die bisher in IAS 40 integrierte Guidance zur Ermittlung von Fair Values für Renditeliegenschaften oder andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften. Neben einer leicht veränderten Fair-Value-Definition wird neu insbesondere das Konzept des «Highest and Best Use» zur Anwendung gelangen. PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung auf Gesamtportfolioebene. Bei einzelnen Liegenschaften könnte die «Highest and Best Use»-Annahme jedoch zu einem höheren Fair Value führen.
- IAS 19 revised – Employee Benefits (anwendbar ab 1. Januar 2013): Diese Änderung schafft den bisher von PSP Swiss Property angewendeten «Corridor Approach» zur Erfassung der aktuariellen Gewinne und Verluste ab. Zudem werden gewisse Neubewertungseffekte neu zwingend in der Gesamtergebnisrechnung zu erfassen sein. Durch den Wegfall der Corridor-Methode wird sich die Volatilität der bilanzierten Pensionsverbindlichkeiten erhöhen. Allerdings wird die Erfassung der Veränderungen

weitgehend im Gesamtergebnis und nicht in der Erfolgsrechnung erfolgen. Ein weiteres Novum ist der Ansatz des Nettozinsaufwands/-ertrags. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung wird dabei der erwartete Ertrag des Planvermögens nicht mehr auf Basis der tatsächlichen Planvermögensallokation bestimmt, sondern basierend auf dem Diskontsatz zur Barwertberechnung der Pensionsverpflichtung. Diese Änderung wird Auswirkungen auf den Pensionsaufwand bzw. das Betriebsergebnis sowie die Vorsorgeverpflichtungen in der Bilanz haben. Aufgrund aktueller Schätzungen hätte eine vorzeitige Anwendung des neuen Standards per 1. Januar 2012 die bilanzierten Vorsorgeverpflichtungen um rund CHF 8.5 Mio. erhöht.

- IFRS 7 revised – Disclosures – Offsetting Financial Assets and Liabilities (anwendbar ab 1. Januar 2013): Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der nachfolgend erläuterten Anpassung von IAS 32 und verlangt Offenlegungen hinsichtlich der Auswirkungen von Nettingvereinbarungen für Finanzinstrumente. Falls in der Bilanz eine Nettodarstellung von Finanzinstrumenten erfolgt, sind im Anhang u.a. die Bruttopositionen sowie allfällige Deckungen offenzulegen. PSP Swiss Property bilanziert die (derivativen) Finanzinstrumente derzeit brutto.
- IAS 32 revised – Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Liabilities (anwendbar ab 1. Januar 2014): Diese Änderung präzisiert, unter welchen konkreten Voraussetzungen eine Nettodarstellung von Finanzaktiven und -passiven zulässig ist.

PSP Swiss Property verzichtet in der vorliegenden Konzernrechnung auf eine vorzeitige Anwendung dieser neuen oder geänderten Standards. Spätestens ab dem 1. Januar 2015 ist IFRS 9 – Financial Instruments: Classification and Measurement – anzuwenden. PSP Swiss Property wendet diesen Standard bereits seit dem 1. Januar 2009 vorzeitig an. In der Berichtsperiode wurden keine Bilanzierungs- oder Bewertungsgrundsätze geändert.

KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2011 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 31. MÄRZ 2012

SEGMENTINFORMATION Q1 2011

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	67 428			67 428	- 396	67 032
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0			0		0
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	0			0		0
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	0			0		0
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 965			1 965	333	2 298
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		0		0		0
Bewirtschaftung		3 078		3 078	- 3 078	0
Aktivierte Eigenleistungen		671		671		671
Übriger Ertrag	2 389	314	3 735	6 438	- 4 047	2 391
Total Betriebsertrag	71 782	4 064	3 735	79 581	- 7 189	72 392
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 602			- 5 602	3 078	- 2 524
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 184			- 4 184	237	- 3 947
Personalaufwand		- 1 963	- 2 220	- 4 182	25	- 4 157
Honorare an Dritte		- 16		- 16		- 16
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 334	- 780	- 1 100	- 5 215	3 848	- 1 366
Abschreibungen	- 105	- 37	- 22	- 164		- 164
Total Betriebsaufwand	- 13 225	- 2 796	- 3 342	- 19 363	7 189	- 12 174
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	58 557	1 268	393	60 218		60 218
Finanzertrag						369
Finanzaufwand						- 12 190
Betriebserfolg vor Steuern						48 397
Ertragssteueraufwand						- 10 024
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						38 373
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	69 421	2	0	69 423		69 423
Mit anderen Segmenten	396	4 062	3 735	8 193	- 7 521	671
Total Umsatzerlöse	69 817	4 064	3 735	77 616	- 7 521	70 094

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 2012

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	68 870			68 870	- 394	68 476
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0			0		0
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	1 150			1 150		1 150
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 913			- 913		- 913
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 89			- 89	78	- 11
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		70		70		70
Bewirtschaftung		3 073		3 073	- 3 073	0
Aktivierete Eigenleistungen		718		718		718
Übriger Ertrag	2 644	509	3 726	6 879	- 4 007	2 872
Total Betriebsertrag	71 663	4 370	3 726	79 758	- 7 396	72 362
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 597			- 5 597	3 073	- 2 523
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 132			- 4 132	206	- 3 926
Personalaufwand		- 1 961	- 2 430	- 4 391	25	- 4 366
Honorare an Dritte		- 15		- 15		- 15
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 912	- 853	- 1 103	- 5 868	4 092	- 1 776
Abschreibungen	- 106	- 15	- 22	- 143		- 143
Total Betriebsaufwand	- 13 747	- 2 843	- 3 555	- 20 146	7 396	- 12 749
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	57 916	1 527	170	59 613		59 613
Finanzertrag						268
Finanzaufwand						- 10 480
Betriebserfolg vor Steuern						49 401
Ertragssteueraufwand						- 9 628
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						39 774
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	72 271	0	0	72 271		72 271
Mit anderen Segmenten	394	4 072	3 726	8 192	- 7 474	718
Total Umsatzerlöse	72 665	4 072	3 726	80 463	- 7 474	72 988

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungsposten 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 31. MÄRZ 2012

AUSGEWÄHLTE ANMERKUNGEN

1. LIEGENSCHAFTEN

(in CHF 1 000)	ANLAGE- LIEGEN- SCHAFTEN	ZUM VERKAUF BESTIMMTE ANLAGE- LIEGEN- SCHAFTEN	SELBST- GENUTZTE LIEGEN- SCHAFTEN	AREALE UND ENTWICK- LUNGSLIEGENSCHAFTEN		ZUM VERKAUF BESTIMMTE, LAUFENDE ENTWICK- LUNGS- PROJEKTE	TOTAL LIEGEN- SCHAFTEN
				ZU MARKT- WERT	ZU ANSCHAF- FUNGS- KOSTEN		
				IAS 40	IAS 40		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 31. Dezember 2010	5 230 904	62 330	16 492	58 070	67 415	83 109	5 518 321
Käufe	0	0	0	0	0	0	0
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 1 026	0	0	0	0	0	- 1 026
Umklassifizierungen	- 13 556	0	0	49 908	- 57 935	21 583	0
Wertvermehrnde Investitionen	44 409	65	90	40 373	14 415	73 028	172 380
Aktivierte Eigenleistungen	1 104	0	0	482	233	1 225	3 042
Aktivierte Bauzinsen	1 352	1	0	1 899	402	1 206	4 859
Verkäufe	- 8 716	- 41 743	0	0	0	- 13 313	- 63 772
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	318 145	2 142	n.a.	4 781	n.a.	n.a.	325 068
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2011 verbuchten Liegenschaften	318 145	2 142	n.a.	583	n.a.	n.a.	320 870
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	0	0	n.a.	4 198	n.a.	n.a.	4 198
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 402	n.a.	n.a.	n.a.	- 402
Bilanzwert 31. Dezember 2011	5 572 616	22 795	16 180	155 513	24 530	166 837	5 958 470
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 503				
Kumulierte Abschreibungen			- 1 322				
Netto-Buchwert			16 180				
Käufe	0	0	0	0	110	0	110
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 141	0	0	0	0	0	- 141
Umklassifizierungen	83 175	0	0	- 83 175	0	0	0
Wertvermehrnde Investitionen	9 169	0	0	5 928	1 385	6 381	22 864
Aktivierte Eigenleistungen	308	2	0	100	21	287	718
Aktivierte Bauzinsen	393	0	0	691	45	633	1 762
Verkäufe	0	- 4 891	0	0	0	- 913	- 5 804
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	0	n.a.	0	n.a.	n.a.	0
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 102	n.a.	n.a.	n.a.	- 102
Bilanzwert 31. März 2012	5 665 520	17 906	16 079	79 057	26 091	173 225	5 977 877
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 503				
Kumulierte Abschreibungen			- 1 424				
Netto-Buchwert			16 079				
Brandversicherungswert 31. Dezember 2011							4 392 337
Brandversicherungswert 31. März 2012							4 385 201

¹ Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im 1. Quartal 2012 wurde ein Unterbaurecht zur Erstellung einer bereits baurechtlich bewilligten Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno erworben. PSP Swiss Property wird maximal rund CHF 26 Mio. (exkl. Infrastruktur) in dieses Projekt investieren. Der Bau der Anlage, die schon vermietet ist, begann im Januar 2012 und wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern.

Im Weiteren wurde die Liegenschaft an der Seftigenstrasse 259 in Wabern verkauft. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS bereits per 31. Dezember 2011 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich geregelt war.

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 1. Quartals 2012 zeigte keine Indizien für Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelliegenschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen. Somit gab es in der Berichtsperiode keinen Grund, eine Neubewertung der Liegenschaften durchzuführen.

2. FINANZAUFWAND

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012
Zinsertrag		369	268
Total Finanzertrag		369	268
Zinsaufwand		12 777	11 795
Aktiviert Bauzinsen		– 998	– 1 762
Amortisation Emissionskosten Anleihen		412	447
Total Finanzaufwand		12 190	10 480
Total Finanzaufwand netto		11 821	10 211
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		13 188	12 242

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2012 CHF 1.907 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode Januar bis März 2012 2.54% (Vorjahresperiode: 2.62% bzw. Gesamtjahr 2011: 2.56%). Per Ende März 2012 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.51% (Ende 2011: 2.49%).

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 31. MÄRZ 2012

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

Vom 31. Dezember 2011 bis zum 31. März 2012 wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 20 Mio. neu aufgenommen und CHF 60 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden weder Anleihen emittiert noch zurückbezahlt.

Per Ende März 2012 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 betreffend Zinssatzänderungen präsentierte sich jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. MÄRZ 2012
< 6 Monate		150 005	309 795
6 bis 12 Monate		249 591	0
1 bis 5 Jahre		1 347 298	1 047 545
> 5 Jahre		200 000	550 000
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 946 894	1 907 341

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende März 2012 3.5 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre).

4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

In der Berichtsperiode wurden keine Interest Rate Swaps fällig, jedoch wurden sechs Forward Starting Interest Rate Swaps über insgesamt CHF 300 Mio. mit Laufzeitbeginn in den Jahren 2013 und 2014 zu sehr günstigen Zinssätzen neu abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende März 2012 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt, wie per Ende 2011, 0.48% bis 3.13%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

5. 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. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2011	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012
Reingewinn in CHF 1 000	38 373	39 774
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	42 729 006	43 608 465
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.90	0.91
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	37 303	39 846
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.87	0.91

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2011	31. MÄRZ 2012
Eigenkapital in CHF 1 000	3 268 894	3 339 967
Latente Steuern in CHF 1 000	596 338	599 704
Anzahl ausgegebene Aktien	45 867 891	45 867 891
Anzahl eigene Aktien	2 446 896	2 071 956
Anzahl ausstehende Aktien	43 420 995	43 795 935
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	75.28	76.26
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF¹	89.02	89.96

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

6. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Seit dem 1. April 2012 wurden 204 927 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 79.43 pro Aktie verkauft.

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2012 erfolgte am 12. April 2012 eine Dividendenausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro Aktie (insgesamt CHF 131.4 Mio.).

Ansonsten 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 DER REVISIONSSTELLE

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, Seiten 8 bis 21 sowie 24 bis 39) der PSP Swiss Property AG für die am 31. März 2012 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieses Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 «Zwischenberichterstattung» und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange 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 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Markus Schmid
Revisionsexperte

Zürich, 10. Mai 2012

ZUSATZINFORMATIONEN

IMMOBILIENPORTFOLIO	24
Kennzahlen pro Region	24
Immobilienangaben	26
Zusatzangaben Projektentwicklungen	36
Verkäufe im 1. Quartal 2012	38
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	38
Mieterstruktur	39
KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN	40
KUNDENBETREUUNG	41

IMMOBILIENPORTFOLIO

KENNZAHLEN PRO REGION

REGION	in CHF 1000	ANZAHL IMMO- BILIEN	LIEGEN- SCHAFTS- ERTRAG	BETRIEBS- AUFWAND	UNTER- HALT UND RENO- VATIONEN	LIEGEN- SCHAFTS- ERFOLG	IN % VOM TOTAL	MIETE BEI VOLLVER- MIETUNG ¹	IN % VOM TOTAL
ZÜRICH									
2012		86	43 216	2 845	1 463	38 908	65.8 %	189 458	63.2 %
2011		86	170 399	11 596	9 430	149 372	64.7 %	186 006	62.2 %
GENÈVE									
2012		16	9 546	1 017	1 114	7 415	12.5 %	39 430	13.1 %
2011		16	38 116	5 316	2 466	30 334	13.1 %	39 150	13.1 %
BASEL									
2012		13	5 092	324	684	4 084	6.9 %	20 736	6.9 %
2011		13	19 890	1 321	1 728	16 840	7.3 %	20 701	6.9 %
BERN									
2012		12	2 464	354	128	1 982	3.4 %	13 248	4.4 %
2011		12	10 333	1 140	1 092	8 101	3.5 %	13 211	4.4 %
LAUSANNE									
2012		15	3 786	535	371	2 880	4.9 %	16 831	5.6 %
2011		15	14 728	2 457	790	11 481	5.0 %	16 718	5.6 %
ÜBRIGE STANDORTE									
2012		25	4 596	371	307	3 918	6.6 %	19 536	6.5 %
2011		26	15 768	1 564	1 955	12 250	5.3 %	19 735	6.6 %
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN									
2012		10	170	150	66	- 46	- 0.1 %	719	0.2 %
2011		9	3 018	605	71	2 343	1.0 %	3 312	1.1 %
GESAMTTOTAL PORTFOLIO									
2012 ⁸		177	68 870	5 597	4 132	59 141	100.0 %	299 959	100.0 %
2011 ⁹		177	272 253	23 999	17 532	230 722	100.0 %	298 834	100.0 %

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter.

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

6 Stichtag-Betrachtung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

7 Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung.

8 Für 2012 3 Monate bzw. per 31. März.

9 Für 2011 12 Monate bzw. per 31. Dezember.

MARKT- MIETE ²	IN % VOM TOTAL	BEWER- TUNGSDIFF. LIEGEN- SCHAFTEN ³	IMMO- BILIEN- WERT	IN % VOM TOTAL	RENDITE		LEER- STAND IN CHF ⁶	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ^{6,7}	LEER- STAND IN m ²	LEER- STANDS- QUOTE (m ²)
					BRUTTO ⁴	NETTO ⁵				
201 395	63.5 %	0	3 795 028	63.5 %	4.6 %	4.1 %	13 936	7.4 %	56 000	10.0 %
196 657	62.9 %	223 976	3 708 336	62.2 %	4.7 %	4.1 %	16 002	8.6 %	60 638	11.0 %
43 761	13.8 %	0	797 761	13.3 %	4.8 %	3.7 %	1 284	3.3 %	2 681	3.0 %
43 761	14.0 %	41 571	795 653	13.4 %	4.9 %	3.9 %	1 158	3.0 %	2 545	2.9 %
20 524	6.5 %	0	350 537	5.9 %	5.8 %	4.7 %	360	1.7 %	1 629	2.1 %
20 524	6.6 %	13 275	349 428	5.9 %	5.8 %	4.9 %	501	2.4 %	2 128	2.7 %
13 730	4.3 %	0	204 186	3.4 %	4.9 %	3.9 %	2 304	17.4 %	8 560	20.0 %
13 730	4.4 %	9 091	202 787	3.4 %	5.3 %	4.2 %	1 838	13.9 %	6 824	15.9 %
18 470	5.8 %	0	262 690	4.4 %	5.8 %	4.4 %	2 088	12.4 %	12 725	16.5 %
18 470	5.9 %	23 604	262 166	4.4 %	5.9 %	4.6 %	1 713	10.2 %	11 539	14.9 %
19 284	6.1 %	0	289 302	4.8 %	6.3 %	5.4 %	2 195	11.2 %	8 641	10.2 %
19 686	6.3 %	8 770	293 221	4.9 %	5.5 %	4.3 %	3 178	16.1 %	12 683	14.7 %
n.a.	n.a.	0	278 373	4.7 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	4 781	346 879	5.8 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
317 165	100.0 %	0	5 977 877	100.0 %	4.8 %	4.2 %	22 168	7.4 %	90 236	9.7 %
312 829	100.0 %	325 068	5 958 470	100.0 %	4.9 %	4.2 %	24 388	8.3 %	96 357	10.4 %

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
31. März 2012						
REGION ZÜRICH						
Kilchberg, Seestr. 40, 42	3 401	2 242	0	0	806	3 048
Rüschlikon, Moosstr. 2	6 798	5 618	0	0	3 505	9 123
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29	30 671	42 167	0	163	3 228	45 558
Wallisellen, Handelszentrum	4 131	3 856	0	0	487	4 343
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 188	0	0	855	7 043
Wallisellen, Richtistr. 7	4 582	8 516	0	0	727	9 243
Wallisellen, Richtistr. 9	4 080	5 168	0	624	211	6 003
Wallisellen, Richtistr. 11	4 988	6 753	0	0	606	7 359
Zürich, Albulastr. 57	1 266	2 151	0	0	651	2 802
Zürich, Alfred Escherstr. 17	275	1 021	0	0	0	1 021
Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21	3 782	9 627	0	330	1 950	11 907
Zürich, Augustinergrasse 25	236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 1	442	1 794	283	0	0	2 077
Zürich, Bahnhofplatz 2	572	1 435	0	663	685	2 783
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 405	795	1 402	0	4 602
Zürich, Bahnhofquai 9, 11, 15	1 000	3 818	0	313	172	4 303
Zürich, Bahnhofstr. 28a/Waaggasse 6	763	2 390	160	419	262	3 231
Zürich, Bahnhofstr. 39	1 093	1 924	1 680	0	0	3 604
Zürich, Bahnhofstr. 66	627	0	4 516	0	0	4 516
Zürich, Bahnhofstr. 81/Schweizergasse 2/4	355	714	1 338	0	300	2 352
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169	3 967	10 192	0	0	1 647	11 839
Zürich, Binzing 15/17	33 878	36 430	0	0	4 643	41 073
Zürich, Bleicherweg 10/Schanzengraben 7	1 155	4 636	213	0	0	4 849
Zürich, Bleicherweg 14	398	530	0	0	0	530
Zürich, Börsenstr. 18	344	1 036	487	0	0	1 523
Zürich, Brandschenkestr. 70 (KH)	298	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 72 (KG)	247	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 80, 82, 84 (Tertianum)	7 384	0	0	0	13 072	13 072
Zürich, Brandschenkestr. 90 (DL1)	12 770	11 672	0	0	0	11 672
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)	5 139	8 737	0	0	1 032	9 769
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)	5 860	15 979	0	0	0	15 979
Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt)	3 605	966	963	629	0	2 558
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)	3 693	3 441	1 343	0	169	4 953
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)	5 194	0	0	3 717	4 292	8 009
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4) ⁶	583	2 441	0	0	0	2 441
Zürich, Dufourstr. 56	900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7	1 296	2 518	462	0	345	3 325
Zürich, Förlibuckstr. 10	4 122	7 522	0	0	644	8 166
Zürich, Förlibuckstr. 60/62	10 382	16 132	0	887	6 755	23 774
Zürich, Förlibuckstr. 66	2 055	4 684	0	0	2 400	7 084
Zürich, Förlibuckstr. 110	2 963	9 540	360	410	1 562	11 872
Zürich, Förlibuckstr. 151 (Parkhaus)	3 495	0	0	1 737	91	1 828

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	RENDITE NETTO ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
33	6.0 %	5.4 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
116	5.5 %	4.9 %	1969 89		01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	6.1 %	1976	2002 03	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	24.7 %	3.6 %	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7 %
137	0.0 %	5.1 %	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0 %
126	35.9 %	3.4 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	0.7 %	5.4 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	0.6 %	0.1 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	34.8 %	2.7 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	31.4 %	1.0 %	1986	2005	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.4 %	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
124	2.0 %	5.1 %	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.5 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.7 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.7 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.0 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.3 %	1894 99	1994 95	01.01.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	2.6 %	1911	1984 2003	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.2 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	14.2 %	2.6 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	47.2 %	1.5 %	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
140	0.0 %	5.4 %	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
16	0.0 %	4.2 %	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.4 %	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1885	1984	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	n.a.	0.0 %	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4 %
0	n.a.	0.0 %	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8 %
56	0.0 %	4.5 %	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
272	0.0 %	4.5 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	3.7 %	3.6 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.6 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.0 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
12	0.0 %	4.5 %	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
65	24.3 %	4.4 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	22.6 %	4.5 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	5.0 %	5.9 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	10.9 %	5.6 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
65	34.5 %	1.9 %	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
1 137	1.5 %	4.8 %	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
ME = Miteigentum
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 36 bis 37.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
	31. März 2012					
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)						
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180	3 564	8 453	0	1 080	1 371	10 904
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 785	0	0	273	5 058
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	91	207	224	807
Zürich, Füsslistr. 6	907	1 245	995	71	673	2 984
Zürich, Gartenstr. 32	694	1 714	0	0	0	1 714
Zürich, Genferstr. 23	343	1 016	0	0	0	1 016
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 676	795	0	217	2 688
Zürich, Goethestr. 24	842	0	0	279	661	940
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	7 185	890	0	1 033	9 108
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 438	987	0	7 027	24 452
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150	8 225	29 785	387	220	6 867	37 259
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	10 467	691	86	8 003	19 247
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185	6 993	18 332	0	0	1 237	19 569
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12	1 922	3 745	0	0	534	4 279
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	488	610	1 098
Zürich, Konradstr. 1/Zollstr. 6	686	265	390	190	2 025	2 870
Zürich, Kurvenstr. 17/Beckenhofstr. 26	657	1 575	0	0	165	1 740
Zürich, Limmatquai 4	529	2 282	158	216	91	2 747
Zürich, Limmatquai 144/Zähringerstr. 51	429	1 476	0	228	341	2 045
Zürich, Limmatstr. 291	973	2 905	0	0	154	3 059
Zürich, Lintheschergasse 23	135	359	0	80	207	646
Zürich, Löwenstr. 16	206	655	0	141	118	914
Zürich, Löwenstr. 22	250	642	198	0	114	954
Zürich, Mühlebachstr. 6	622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32	536	1 909	0	0	266	2 175
Zürich, Obstgartenstr. 7	842	1 876	0	0	0	1 876
Zürich, Poststr. 3	390	798	742	0	178	1 718
Zürich, Schaffhauserstr. 611	2 561	2 812	600	0	176	3 588
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 925	753	0	1 197	4 875
Zürich, Seefeldstr. 5	498	608	0	307	294	1 209
Zürich, Seefeldstr. 123	2 580	6 473	1 653	0	250	8 376
Zürich, Seestr. 353	3 593	7 861	0	0	0	7 861
Zürich, Sihlramtstr. 5	354	450	0	140	347	937
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 031	0	0	72	1 103
Zürich, Stampfenbachstr. 48/Sumatrastr. 11	1 589	3 995	260	210	463	4 928
Zürich, Stauffacherstr. 31	400	534	0	210	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12	1 506	2 244	4 323	0	40	6 607
Zürich, Uraniastr. 9	989	3 287	315	958	572	5 132
Zürich, Waisenhausstr. 2/4, Bahnhofquai 7	1 365	5 319	1 102	491	126	7 038
Zürich, Walchestr. 11, 15/Neumühlequai 26, 28	1 074	2 928	676	102	360	4 066
Zürich, Wasserwerkstr. 10/12	1 760	6 811	0	0	1 106	7 917

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
101	17.7 %	4.9 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	0.0 %	5.2 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	1700	1992	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	0.3 %	2.9 %	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	4.6 %	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.2 %	1895	1998	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
3	17.9 %	3.5 %	1904	1993 2010	27.05.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
14	3.5 %	4.6 %	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41	36.3 %	3.5 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88	14.3 %	4.9 %	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
44	5.8 %	5.5 %	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
193	35.0 %	3.9 %	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
18	0.0 %	4.9 %	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.6 %	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.3 %	3.8 %	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35	0.4 %	5.4 %	1971	1999 2006 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	7.9 %	3.6 %	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.9 %	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
3	3.2 %	3.8 %	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.1 %	1883		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	4.4 %	2.4 %	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	5.0 %	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8 %
21	0.0 %	4.6 %	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
16	0.0 %	4.9 %	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.3 %	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
61	18.5 %	4.3 %	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0 %
76	15.8 %	4.7 %	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
90	0.9 %	3.8 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	0.0 %	5.9 %	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0 %
0	34.4 %	3.7 %	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
8	93.6 %	- 1.3 %	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35	8.5 %	4.3 %	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.4 %	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	3.6 %	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
2	0.0 %	3.9 %	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.9 %	1913	1985	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
6	0.0 %	4.6 %	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	7.7 %	4.5 %	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
ME = Miteigentum
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 36 bis 37.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. März 2012	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜRO- FLÄCHE IN m ²	VERKAUFS- FLÄCHE IN m ²	GASTRO- NOMIE- FLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VER- MIETBARE FLÄCHE IN m ²
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)							
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 235	133	0	165	1 533
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 821	260	0	771	2 852
Total		258 480	425 287	29 291	17 312	90 411	562 301
REGION GENÈVE							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 406	0	0	133	9 539
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Genève, Cours de Rive 13, 15/Helv. 25		882	4 463	1 164	0	16	5 643
Genève, Place du Molard 7		593	2 140	0	843	402	3 385
Genève, Rue de Berne 6		926	3 370	0	0	486	3 856
Genève, Rue de la Corratierie 24/26		1 005	1 664	591	0	149	2 404
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	175	0	78	1 309
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	11 155	875	0	2	12 032
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 867	0	0	396	6 263
Genève, Rue du Marché 40		798	3 085	2 184	0	81	5 350
Genève, Rue du Mont-Blanc 12		258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11		276	2 848	797	0	419	4 064
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 303	355	107	948	3 713
Genève, Rue F. Bonivard 12/Rue des Alpes 11		392	1 810	269	0	257	2 336
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 975	0	0	0	9 975
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 816	14 458	0	0	1 335	15 793
Total		32 756	76 085	6 584	950	4 702	88 321
REGION BASEL							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 752	4 440	0	1 266	13 458
Basel, Falknerstr. 31/Weisse Gasse 16		320	133	0	344	725	1 202
Basel, Freie Str. 38		299	1 058	242	0	56	1 356
Basel, Greifengasse 21		416	199	253	316	1 010	1 778
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	12 646	0	145	749	13 540
Basel, Hochstr. 16/Pfeffingerstr. 5		7 018	15 220	0	0	0	15 220
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 965	842	137	415	6 359
Basel, Marktgasse 4		272	344	373	0	340	1 057
Basel, Marktgasse 5		330	927	273	0	102	1 302
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 065	0	431	298	2 794
Basel, St. Alban-Anlage 46		1 197	3 243	0	194	381	3 818
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	7 058	0	281	7 353	14 692
Total		31 344	55 946	6 423	2 378	13 006	77 753

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
18	4.0 %	4.2 %	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	5.3 %	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4 894	7.4 %	4.1 %						
178	0.5 %	3.0 %	1965	2006 10	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
5	0.0 %	4.3 %	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0 %
64	0.1 %	4.0 %	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	10.3 %	3.0 %	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
6	0.0 %	3.5 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.6 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	0.1 %	4.3 %	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0 %
49	1.3 %	4.7 %	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	5.8 %	3.3 %	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	2.8 %	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	41.6 %	- 1.4 %	1852	1995	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.0 %	4.3 %	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0 %
186	3.6 %	5.2 %	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0 %
816	3.3 %	3.7 %						
0	9.6 %	2.6 %	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	2.0 %	5.8 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	- 6.5 %	1902	1998 2005 08	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.5 %	3.7 %	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	3.4 %	4.7 %	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
239	2.1 %	6.9 %	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
227	0.0 %	4.1 %	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0 %
86	0.0 %	5.4 %	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.1 %	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.0 %	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
53	8.0 %	3.9 %	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.3 %	5.3 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
679	1.7 %	4.7 %						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
ME = Miteigentum
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 36 bis 37.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
31. März 2012						
REGION BERN						
Bern, Bollwerk 15	403	1 215	433	119	160	1 927
Bern, Eigerstr. 2	3 342	4 516	112	0	48	4 676
Bern, Genfergasse 4	325	949	0	544	291	1 784
Bern, Haslerstr. 30/Effingerstr. 47	2 585	6 057	0	0	878	6 935
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78	241	178	517	0	325	1 020
Bern, Laupenstr. 10	969	1 662	0	569	317	2 548
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	6 481	1 259	172	1 500	9 412
Bern, Seilerstr. 8	1 049	3 650	386	0	590	4 626
Bern, Spitalgasse 9	0	829	1 405	0	111	2 345
Bern, Waisenhausplatz 14	826	1 197	2 041	0	108	3 346
Bern, Zeughausgasse 26/28	629	704	395	1 755	622	3 476
Total	16 040	27 488	6 721	3 419	5 259	42 887
REGION LAUSANNE						
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 199	0	263	375	2 837
Lausanne, Avenue de Sévelin 40	3 060	1 698	0	0	5 529	7 227
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	8 103	0	754	6 165	15 022
Lausanne, Avenue de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 456	3 000
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot	0	0	0	0	6 092	6 092
Lausanne, Chemin de Bossons 2	1 930	2 094	0	0	125	2 219
Lausanne, Grand Pont 1	371	0	919	0	0	919
Lausanne, Place Saint-François 5	1 070	2 322	1 636	1 561	368	5 887
Lausanne, Place Saint-François 15	5 337	8 677	1 616	0	41	10 334
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 481	538	0	316	2 335
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	5 931	0	0	4 619	10 550
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	747	0	0	196	943
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 754	1 093	0	0	2 847
Lausanne, Rue du Pont 22	465	820	776	368	349	2 313
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	2 087	2 846	312	745	615	4 518
Total	30 594	39 216	6 890	3 691	27 246	77 043
ÜBRIGE STANDORTE						
Aarau, Bahnhofstr. 18	496	1 225	734	0	108	2 067
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	1 375	2 110	1 602	0	614	4 326
Aarau, Igelweid 1	356	296	112	0	184	592
Aigle, Route Industrielle 20, Depot	11 955	0	0	0	2 213	2 213
Biel/Bienne, Aarbergstr. 94	4 928	6 446	3 425	0	3 195	13 066
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	14 126	514	0	3 754	18 394
Fribourg, Av. de Beauregard 1	1 657	3 164	0	0	69	3 233
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 712	337	510	1 050	10 609
Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes	269	815	540	0	143	1 498
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95	14 291	0	0	0	8 769	8 769

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.6 %	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
115	0.0 %	5.9 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	8.3 %	5.8 %	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1900	2011	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
0	14.9 %	3.6 %	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
9	60.7 %	0.2 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	63.2 %	1.1 %	1935 60	1997 2008 10 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	4.7 %	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	10.0 %	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.5 %	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0 %
212	17.4 %	3.9 %						
23	4.7 %	5.4 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	11.1 %	6.1 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	0.6 %	5.5 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	2.2 %	7.1 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 14.8 %	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0 %
8	0.0 %	7.1 %	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.9 %	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.0 %	4.2 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	65.4 %	- 7.4 %	1938	1987	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
133	18.9 %	5.3 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
220	6.4 %	5.8 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	33.8 %	8.0 %	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	6.7 %	3.5 %	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
137	12.9 %	5.5 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
744	12.4 %	4.4 %						
34	1.0 %	5.0 %	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
18	3.4 %	4.2 %	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.0 %	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.2 %	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
80	48.0 %	1.9 %	1928 62	1986 93 2011	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
63	1.1 %	6.4 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
67	0.4 %	6.4 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
141	2.7 %	9.6 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.8 %	9.6 %	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	7.4 %	1982		01.10.2008	PR	AE	100.0 %

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
ME = Miteigentum
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 36 bis 37.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. März 2012	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
ÜBRIGE STANDORTE (FORTSETZUNG)							
Interlaken, Bahnhofstr. 23		419	0	308	0	0	308
Lugano, Via Pessina 16		356	569	652	0	272	1 493
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 262	334	0	599	3 195
Olten, Baslerstr. 44		657	2 074	407	0	596	3 077
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 067	0	162	2 522	3 751
Rheinfelden, Marktgasse 36		415	0	0	292	786	1 078
Rheinfelden, Parking Fröschweid		0	0	0	0	0	0
Rheinfelden, Roberstenstr. 95/Rheinweg 42		3 760	0	0	343	1 255	1 598
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	43	1 025
Solothurn, Stalden 35		226	0	0	326	138	464
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	530	1 188
Winterthur, Untertor 34		146	449	0	95	220	764
Zug, Kolinplatz 2		285	793	119	0	180	1 092
Zurzach, Auf Rainen, Land		6 996	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		71 963	44 583	10 456	1 929	27 797	84 765
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN⁷							
Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower»		3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Locarno, Via Respini 7/9, Projekt «Lido» ⁸		0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» ⁹		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmen-Park» ¹⁰		53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal ¹⁰		67 099	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil ⁹		23 619	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Brandschenkestrasse, Hürlimann-Areal		3 056	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstrasse, Löwenbräu-Areal ¹⁰		11 304	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich (Wollishofen), Seestr. 339 ¹⁰		629	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Theaterstr. 22, Projekt «Vorderer Sternen»		324	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		174 891	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		616 068	668 605	66 365	29 679	168 421	933 070

1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.6 %	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.2 %	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	14.7 %	4.2 %	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	7.6 %	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	7.8 %	5.4 %	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	14.0 %	4.3 %	1900	1998 2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
10	0.0 %	5.1 %	1900		01.04.2004	PP	ME	8.3 %
20	0.0 %	5.1 %	1899	1984	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3 %	3.3 %	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	0.0 %	1.8 %	1890	1995	01.04.2004	IS	STWE	63.0 %
11	0.0 %	5.0 %	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	4.6 %	2.5 %	1595	2002 03	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.1 %	1879	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	5.1 %	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.			01.04.2004	PP	AE	100.0 %
561	11.2 %	5.4 %						

n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		30.01.2012	PP	BR	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.2010	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.						
7 906	7.4 %	4.2 %						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
ME = Miteigentum
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 36 bis 37.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

ZUSATZANGABEN PROJEKTENTWICKLUNGEN

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
HÜRLIMANN-AREAL Zürich, Brandschenkestrasse 152	In Bau	
Projektbeschreibung: Umbau «Kesselhaus».	Projekt mit ca. 700 m ² Bürofläche Geplante Investitionssumme: ca. CHF 5 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietungsstand: n.a.	Ende 2012
LÖWENBRÄU-AREAL Zürich, Limmatstr. 264 – 268	In Bau	
Projektbeschreibung: Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro, Kunsthandel).	Projekt mit ca. 11 600 m ² Nutzfläche für 58 Eigentumswohnungen, 10 200 m ² für Büronutzung und 9 400 m ² für Kunsthandelsflächen Geplante Investitionssumme: ca. CHF 133 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 45 Wohnungen; Kunstteil mit Galerien und Museen (Übertragung Mitte 2012) Vermietung: n.a.	Schrittweise bis 2013
GURTENAREAL Wabern bei Bern	In Bau	
Projektbeschreibung: Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 31 000 m ² Nutzfläche für Wohnen (50%; 99 Eigentumswohnungen, 2 Ateliers), Büro- und Gewerbeflächen (50%) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 50 Wohnungen verkauft, 5 Wohnungen reserviert	Frühjahr 2014
PROJEKT «VORDERER STERNEN» Zürich, Theaterstr. 22	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau mit Gastronomie- und Büroflächen.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietungsstand: 50%	Frühjahr 2013
PROJEKT «LIDO» Locarno, Via Respini 7/9	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 26 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	Mitte 2013

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
«SALMEN-PARK» Rheinfelden	In Planung	
Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Hauptnutzung Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 59 000 m ² Nutzfläche Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 214 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf/Vermietung: n.a.	n.a.
AREAL «PARADISO» Lugano, Via Bosia 5	In Planung	
Projektbeschreibung: Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen.	Projekt mit 65 Eigentumswohnungen (11 200 m ²) sowie Büro- (1 400 m ²) und Verkaufsflächen (770 m ²) Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: n.a.	n.a.
PROJEKT «GROSSPETER TOWER» Basel, Grosspeterstrasse 18, 20	In Planung	
Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus mit gemischter Nutzung (Hotel-, Büro- und Verkaufs-/Gastronomieflächen).	Projekt mit ca. 18 000 m ² Gesamtnutzfläche Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 80 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietung: n.a.	n.a.
AREAL «WOLLISHOFEN» Zürich, Seestr. 339	In Planung	
Projektbeschreibung: Neubau mit gemischter Nutzung (Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen).	Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 11 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf/Vermietung: n.a.	n.a.

IMMOBILIENPORTFOLIO

VERKÄUFE IM 1. QUARTAL 2012

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²
Wabern, Seftigenstr. 259	1 917	n.a.	0

FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE PER 31. MÄRZ 2012

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	8%	8%
2012	10%	10%
2013	12%	15%
2014	12%	18%
2015	11%	10%
2016	19%	17%
2017	10%	6%
2018	3%	2%
2019	4%	4%
2020	1%	1%
2021	2%	1%
2022+	8%	8%
Total	100%	100%

GASTRONOMIE- FLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²	ANZAHL PARKPLÄTZE	KAUFDATUM	VERKAUFSDATUM
726	1 201	1 927	52	01.04.2004	09.01.2012

MIETERSTRUKTUR

	31. DEZEMBER 2011	31. MÄRZ 2012
Swisscom	9%	9%
Google	4%	4%
Schweizer Post	3%	3%
Deutsche Bank	3%	n.a.
Bär&Karrer	2%	2%
Bally	n.a.	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	70%	71%
Total	100%	100%

Die entsprechenden Mieterträge fallen vollumfänglich im Segment «Immobilienanlagen» an.

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

AGENDA

Publikation Halbjahresergebnis 2012
17. August 2012

Publikation Quartalsergebnis Q3 2012
13. November 2012

Publikation Jahresergebnis 2012
1. März 2013

Ordentliche Generalversammlung 2013
9. April 2013, Kongresshaus, Zürich

GESCHÄFTSLEITUNG PSP SWISS PROPERTY

Dr. Luciano Gabriel

Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini

Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger

Chief Investment Officer

SEKRETARIAT DES VERWALTUNGSRATS

Dr. Samuel Ehrhardt

Sekretär des Verwaltungsrats
Telefon +41 (0)41 728 04 04
E-Mail samuel.ehrhardt@psp.info

INVESTOR RELATIONS

Vasco Cecchini

Chief Communications Officer
Telefon +41 (0)44 625 57 23
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

KUNDENBETREUUNG

EFFIZIENT, KOMPETENT, VOR ORT

GESCHÄFTSSTELLEN (IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG)

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 du Grand-Pré 58, Postfach 75

CH-1211 Genève 7

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 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 58 58

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

IMPRESSUM

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug
Konzept, Gestaltung: LST Schenker AG, Luzern
Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen

Mai 2012



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