

Q2

HALBJAHRESBERICHT 2012

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

KENNZAHLEN

		1. JAN. BIS 31. DEZ. 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	1. JAN. BIS 30. JUNI 2011	1. JAN. BIS 30. JUNI 2012	ÄNDE- RUNG IN % ¹
FINANZIELLE KENNZAHLEN							
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	270 675	69 848	68 488	136 880	136 964	0.1
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.0	1.6	0.1	2.8	2.1	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	325 068	152 816	119 309	152 816	119 309	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	7 504	4 265	11 463	6 563	11 689	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	10 337	2 683	991	5 745	4 651	
Reingewinn	CHF 1 000	403 994	159 869	139 234	198 242	179 007	- 9.7
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	149 020	39 956	46 269	77 259	86 115	11.5
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 532	61 755	68 230	120 171	128 074	6.6
EBITDA-Marge	%	81.5	82.1	84.3	82.5	83.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 050 916			5 791 574	6 174 462	2.0
Eigenkapital	CHF 1 000	3 268 894			3 023 849	3 473 876	6.3
Eigenkapitalquote	%	54.0			52.2	56.3	
Eigenkapital-Rendite	%	13.0	21.3	16.3	13.3	10.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 946 894			2 086 071	1 897 792	- 2.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.2			36.0	30.7	
PORTFOLIOKENNZAHLEN							
Anzahl Liegenschaften	Stück	168			170	167	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 611 591			5 429 183	5 824 151	3.8
Brutto-Rendite ³	%	4.9	5.2	4.8	5.1	4.8	
Netto-Rendite ³	%	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.3			8.9	8.5	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9			8	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	346 879			265 685	259 610	-25.2
PERSONALBESTAND							
Periodenende	Stellen	84			81	85	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77			77	78	
KENNZAHLEN PRO AKTIE							
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	9.40	3.74	3.12	4.64	4.05	- 12.8
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.47	0.94	1.04	1.81	1.95	7.7
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	75.28			70.77	76.39	1.5
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁷	CHF	89.02			83.66	90.19	1.3
Aktienkurs Periodenende	CHF	78.60			79.85	83.65	6.4

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2011 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2011.

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 2011. Barauszahlung erfolgte am 12. April 2012.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

INHALT

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats zum 1. Halbjahr 2012	4
Bericht zum 1. Halbjahr 2012	6
FINANZBERICHT	11
PSP Swiss Property Gruppe	12
ZUSATZINFORMATIONEN	35
Immobilienportfolio	36
Kontaktstellen und wichtige Daten	52
Kundenbetreuung	53

CORPORATE GOVERNANCE

Das Kapitel «Corporate Governance» aus dem Geschäftsbericht 2011 wurde per 30. Juni 2012 aktualisiert und ist unter 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.



VORWORT DES VERWALTUNGSRATS ZUM 1. HALBJAHR 2012

Sehr geehrte Damen und Herren

2011 entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft mit einem BIP-Wachstum von 2.1% vergleichsweise gut, konnte sich aber der langsameren Gangart der Weltwirtschaft nicht ganz entziehen. Langsam scheint allerdings die europäische Konjunkturlokomotive Deutschland ins Stottern zu geraten, und die Eurozone als Ganzes bewegt sich am Rand einer Rezession. Obwohl 2012 somit die Herausforderungen nicht kleiner geworden sind, hat sich die hiesige Wirtschaft bislang gut gehalten, besser jedenfalls als man Anfang Jahr noch hätte erwarten müssen. Eine wirtschaftliche Abschwächung ist allerdings mittelfristig – trotz anhaltender Binnennachfrage – nicht auszuschliessen. Der für PSP Swiss Property relevante Immobiliensektor ist von der Frankenstärke zudem nur indirekt tangiert und nach wie vor robust. Die Arbeitslosigkeit hat sich um die 3% stabilisiert, ein im internationalen Vergleich beneidenswert tiefer Wert. An der Inflations- und Zinsfront sieht es gegenwärtig ruhig aus: Die Inflation verharrt nahe Null, und auch die Zinsen dürften sich weiterhin auf rekordtiefem Niveau halten. Wir verfolgen die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch aufmerksam.

Für PSP Swiss Property waren die ersten sechs Monate des Jahres erfolgreich. So erzielten wir in der Berichtsperiode einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 86.1 Mio. (1. Halbjahr 2011: CHF 77.3 Mio.); dies entspricht einem Plus von 11.5%. Diese Steigerung ist v.a. auf den Verkauf der Kunstflächen auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich sowie tieferen Finanzaufwand zurückzuführen. Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Im April 2012 wurde eine Dividende aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2011 ausbezahlt. In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge entsprach dies einer Payout-Ratio von 86.5%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2011 von CHF 78.60 ergab dies eine Rendite von 3.8%.

Im 1. Halbjahr 2012 blieb die Investitionsnachfrage nach Renditeliegenschaften v.a. von Seiten schweizerischer institutioneller Investoren (Pensionskassen, Versicherungen u.a.) immer noch sehr hoch. Trotz kontinuierlicher Preissteigerungen in gewissen Submärkten würden wir jedoch nicht von einer generellen Blasenbildung sprechen. Bei den Büro- und Geschäftshäusern gilt es zudem zu differenzieren: Vor allem bei modernen Geschäftsliegenschaften, energetisch effizienten Objekten und zentral gelegenen Immobilien steigen die Preise weiter; von spekulativ getriebenen Preisexzessen mit dem Ziel eines kurzfristigen Kapitalgewinns kann aber keine Rede sein. An peripheren Lagen ist das Preisniveau stabil.

In Sachen Neu- bzw. Weitervermietung unserer Liegenschaften konnten wir zufriedenstellende Abschlüsse verzeichnen. Bei den im 1. Halbjahr 2012 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Diese positive Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge unserer langfristigen Renovations- und Erneuerungsprogramme. Zur Attraktivitätssteigerung ausgewählter Objekte tätigen wir laufend und gezielt entsprechende Investitionen. Dies ist kurzfristig oft mit zusätzlichen Leerständen verbunden, bringt unseren Aktionären aber langfristig Mehrwert.

In absehbarer Zukunft werden bekanntlich v.a. im Wirtschaftsraum Zürich grössere Büroflächen auf den Markt kommen. Dies wird den Wettbewerb intensivieren und die Leerstände tendenziell erhöhen. Auch an Zentrumsanlagen ist in den letzten Monaten die Vermietungssituation etwas schwieriger geworden; dies allerdings nicht so sehr wegen der regen Entwicklungstätigkeit an der Peripherie als vielmehr aufgrund

der von verschiedenen Banken, inklusive Grossbanken, laufenden Freisetzung von Flächen im Rahmen von Restrukturierungsprozessen. Kurzfristig dürfte es somit auch an Zentrumsanlagen höhere Leerstände geben. Nichtsdestotrotz bleiben wir bezüglich Vermietung auf mittlere Frist zuversichtlich. Zum einen, weil PSP Swiss Property stets bemüht ist, die Liegenschaften mit Optimierungsarbeiten für potenzielle Mieter interessant zu machen, zum andern, weil es sich bei unseren Objekten mehrheitlich um Premium-Liegenschaften an 1a-Lagen handelt, welche durch peripher gelegene, neu erstellte Büro- und Geschäftshäuser nicht direkt konkurrenziert werden.

Auf der Finanzierungsseite präsentiert sich die Situation für PSP Swiss Property unverändert positiv: Per 30. Juni 2012 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von insgesamt CHF 560 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei 30.7%. Das Unternehmen wird zudem mittelfristig von tiefen Zinsen profitieren: 95% der Kreditverbindlichkeiten waren per Mitte 2012 mittels Interest Rate Swaps abgesichert. Die solide Finanzierung und die starke Eigenkapitalausstattung sind mit ein Grund dafür, dass wir von der unabhängigen Rating-Agentur Fitch mit einem «A-/stabil» bewertet werden.

Generell sind wir – wenn auch nicht vorbehaltlos – weiterhin optimistisch für das 2. Halbjahr 2012. Wir beobachten das wirtschaftliche Umfeld – in der Schweiz, in Europa und weltweit – aufmerksam. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen in vielen Euroländern bisher weitgehend entziehen konnte, könnten die Turbulenzen an den Finanzmärkten, die Problematik um die internationale Staatsverschuldung und der starke Franken die Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen. Aus diesem Grund bleiben wir unserer zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungs politik treu.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erhöhen wir für das Geschäftsjahr 2012 unsere EBITDA-Prognose (ohne Liegenschaftserfolge) von «über CHF 230 Mio.» auf neu «rund CHF 235 Mio.» (2011: CHF 232.5 Mio.). Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio bestätigen wir die Quote von rund 9% per Ende 2012 (Ende Juni 2012: 8.5%).



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

16. August 2012

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 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 auch auf die frühzeitige Bearbeitung der in den kommenden Monaten auslaufenden Mietverträge.

Anfang 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 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.

Ebenfalls Anfang Jahr wurde die Liegenschaft an der Seftigenstrasse 259 in Wabern verkauft. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS per 31. Dezember 2011 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf bereits vor Ende 2011 vertraglich geregelt war. Im Weiteren wurden die Verkäufe von drei Anlageliegenschaften und zehn Parkplätzen – mit Eigentumsübertragung nach dem Bilanzstichtag per 30. Juni 2012 – beurkundet (siehe Abschnitt «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag»).

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.474 Mrd. per Ende Juni 2012 (Ende 2011: CHF 3.269 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 56.3% – verfügt PSP Swiss Property über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2012 CHF 1.898 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.); dies entspricht 30.7% der Bilanzsumme. Die offenen Kreditlinien beliefen sich auf CHF 590 Mio., wovon CHF 560 Mio. zugesichert waren. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen sowie Renovationen und die Fertigstellung der Entwicklungsprojekte. Die flüssigen Mittel betragen per Ende Juni 2012 CHF 32.4 Mio.

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 2 057 305 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 81.68 verkauft (total: CHF 168.0 Mio.).

Dank Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Der durchschnittliche Zinssatz belief sich per Mitte 2012 auf 2.46% (Ende 2011: 2.49%), die durchschnittliche Zinsbindung betrug per Ende Juni 2012 3.9 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre). Bis 2015 werden keine Bankkredite fällig.

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.

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2012 167 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.084 Mrd. (Ende 2011: CHF 5.958 Mrd.).

Die Neubewertung der Liegenschaften per Ende Juni 2012 resultierte in einer Aufwertung um CHF 119.3 Mio. Die Hauptgründe, die zu dieser Wertsteigerung führten, waren: i) ein um 6 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz, ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende Juni 2012 nominal 5.19% (Ende 2011: 5.25%).

Die laufenden Arealentwicklungen wurden plangemäss fortgesetzt. Details zu allen Arealen bzw. Projekten finden sich auf den Seiten 48 bis 49.

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende Juni 2012 8.5% (Ende 2011: 8.3%). Von den 8.5% waren 2.0%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. 0.6%-Punkte stammten von der Liegenschaft Route des Acacias 50/52 in Carouge. 0.5%-Punkte betrafen 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 3.4%-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 3.1%-Punkte.

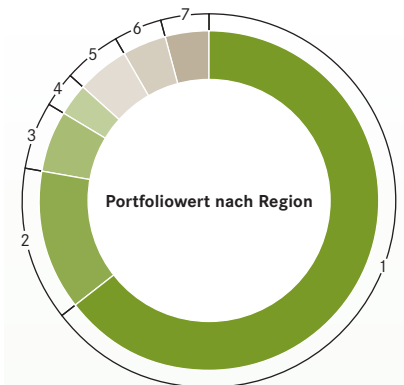
Von den im Jahr 2012 auslaufenden Mietverträgen (CHF 36.3 Mio.) waren per Ende Juni 2012 bereits 80% erneuert bzw. verlängert.

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

KONSOLIDIERTES HALBJAHRESERGEBNIS (JANUAR BIS JUNI 2012)

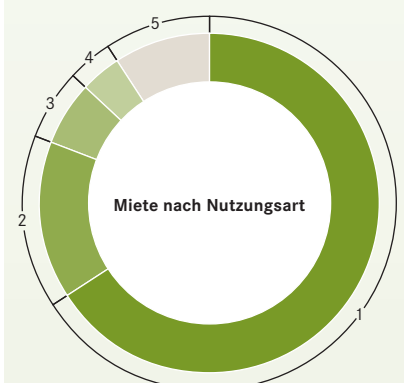
Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 77.3 Mio. auf CHF 86.1 Mio. Diese Steigerung ist v.a. auf den Verkauf der Kunstflächen auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich und einen tieferen Finanzaufwand zurückzuführen. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.95 (Vorjahresperiode: CHF 1.81). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 179.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 198.2 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften gegenüber der Vorjahresperiode zurückzuführen. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 4.05 (Vorjahresperiode: CHF 4.64).

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



(in CHF Mrd.)

1	Zürich:	3.863	64%
2	Genf:	0.814	13%
3	Basel:	0.363	6%
4	Bern:	0.209	3%
5	Lausanne:	0.281	5%
6	Übrige Standorte:	0.295	5%
7	Areele und Entwicklungsliegenschaften:	0.260	4%



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

BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2012

Der Liegenschaftsertrag blieb mit CHF 137.0 Mio. stabil (Vorjahresperiode: CHF 136.9 Mio.).

Ebenfalls stabil entwickelte sich der gesamte Betriebsaufwand; dieser betrug im 1. Halbjahr 2012 CHF 25.6 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 25.8 Mio.).

Dank geringerem zinspflichtigen Fremdkapital und einem tieferen durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz ist der Finanzaufwand gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 3.0 Mio. auf CHF 20.2 Mio. gesunken.

Per Ende Juni 2012 betrug der Nettoinventarwert pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 76.39 (Ende 2011: CHF 75.28). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 90.19 (Ende 2011: CHF 89.02). Zu beachten ist dabei, dass Mitte April 2012 eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie erfolgte.

DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2012 erfolgte am 12. April 2012 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 131.4 Mio.; Vorjahr: Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie).

BESCHLÜSSE DER GENERALVERSAMMLUNG 2012

Nebst dem Beschluss zur erwähnten Dividendenausschüttung hat die Generalversammlung auch alle anderen Anträge angenommen. So setzte sich der Verwaltungsrat per 30. Juni 2012 unverändert aus Dr. Günther Gose, Präsident, Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und CEO, Prof. Dr. Peter Forstmoser, Nathan Hetz, Gino Pfister, Josef Stadler und Aviram Wertheim zusammen. Alle wurden für eine statutarische Amtszeit von einem Jahr (d.h. bis zur Generalversammlung 2013) wiedergewählt.

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde für das Geschäftsjahr 2012 als Revisionsstelle bestätigt.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Seit dem 1. Juli 2012 wurden 339 591 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 85.20 pro Aktie verkauft.

Am 27. Juli 2012 wurde eine Anleihe über CHF 250 Mio. zurückbezahlt.

Folgende Verkäufe von Anlageliegenschaften wurden im 1. Halbjahr 2012 beurkundet, wobei die Eigentumsübertragungen jedoch erst später erfolgen, nämlich: i) Rheinfelden, Marktgasse 36, per 2. Juli 2012, ii) Rheinfelden, Roberstenstrasse 95 / Rheinweg 42, per 2. Juli 2012 und iii) Lausanne, Chemin du Rionzi 52, spätestens per 1. November 2012. Im Weiteren wurden per 2. Juli 2012 zehn Parkplätze aus dem

Parkhaus Fröschweid in Rheinfelden übertragen. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS per 30. Juni 2012 als Aufwertungserfolg erfasst, da die Verkäufe bereits vor Ende Juni 2012 vertraglich geregelt waren.

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.

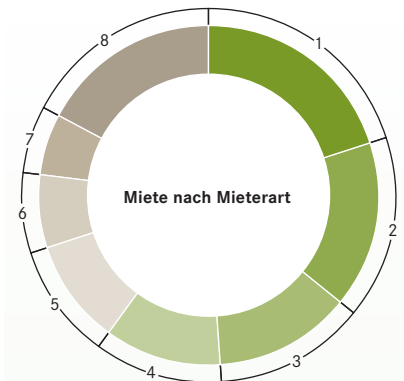
Generell sind wir – wenn auch nicht vorbehaltlos – weiterhin optimistisch für das 2. Halbjahr 2012. Wir beobachten das wirtschaftliche Umfeld – in der Schweiz, in Europa und weltweit – aufmerksam. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen in vielen Euroländern bisher weitgehend entziehen konnte, könnten die Turbulenzen an den Finanzmärkten, die Problematik um die internationale Staatsverschuldung und der starke Franken die Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen. Aus diesem Grund bleiben wir unserer zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungspolitik treu.

Zurzeit macht es für uns mehr Sinn, unsere finanziellen Mittel für die Renovation eigener Objekte und unsere Entwicklungsprojekte einzusetzen als Liegenschaften zu erwerben. Im verbleibenden Jahr stehen die Weiterentwicklung der Areale und Projekte, Investitionen in das Anlageportfolio sowie gezielte Vermietungsaktivitäten im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Trotzdem werden wir weiterhin Akquisitionsmöglichkeiten prüfen.

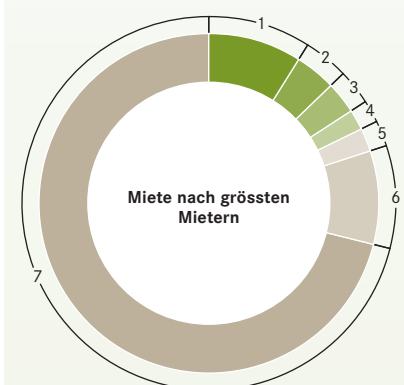
Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erhöhen wir für das Geschäftsjahr 2012 unsere EBITDA-Prognose (ohne Liegenschaftserfolge) von «über CHF 230 Mio.» auf neu «rund CHF 235 Mio.» (2011: CHF 232.5 Mio.). Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio gehen wir weiterhin von einer Quote von rund 9% per Ende 2012 aus (Ende Juni 2012: 8.5%).

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 und den Neubau «Lido» in Locarno. Die übrigen Areale befinden sich zum Teil noch in der Planungsphase.

Die Geschäftsleitung, im August 2012



1	Verkauf:	20%
2	Dienstleistungen:	16%
3	Telekommunikation:	13%
4	Finanzdienstleistungen:	11%
5	Technologie:	10%
6	Öffentliche Hand:	7%
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%

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

FINANZBERICHT

PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)	12
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)	12
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	13
Konsolidierte Bilanz	14
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)	15
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	16
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2012	18
– Allgemeine Informationen	18
– Grundlagen der Rechnungslegung	18
– Konsolidierungskreis	19
– Segmentinformation 1. Halbjahr 2011	20
– Segmentinformation 1. Halbjahr 2012	21
– Ausgewählte Anmerkungen	22
Bericht über die Review der Revisionsstelle	28
Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG	29
EPRA Performance-Messung	32

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (APRIL BIS JUNI)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (APRIL BIS JUNI)

	(in CHF 1 000)	1. APRIL BIS 30. JUNI 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG				
Liegenschaftsertrag		69 848	68 488	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		152 816	119 309	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		9 926	55 764	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 7 797	- 44 301	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		2 136	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 10	1	
Aktivierete Eigenleistungen		769	707	
Übriger Ertrag		1 924	282	
Total Betriebsertrag		229 612	200 251	
BETRIEBSAUFWAND				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 838	- 2 658	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 4 164	- 3 415	
Personalaufwand		- 4 730	- 4 537	
Honorare an Dritte		- 24	- 14	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 672	- 2 089	
Abschreibungen		- 163	- 143	
Total Betriebsaufwand		- 13 590	- 12 856	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		216 022	187 396	
Finanzertrag		772	732	
Finanzaufwand		- 12 073	- 10 688	
Betriebserfolg vor Steuern		204 721	177 440	
Ertragssteueraufwand		- 44 851	- 38 206	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		159 869	139 234	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		3.74	3.12	6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (APRIL BIS JUNI)

	(in CHF 1 000)	1. APRIL BIS 30. JUNI 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		159 869	139 234	
Veränderung Zinsabsicherungen		- 8 717	- 7 951	
Veränderung Finanzbeteiligungen		- 31	- 57	
Ertragssteueraufwand		685	620	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		151 807	131 846	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS JUNI)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JANUAR BIS JUNI)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG			
Liegenschaftsertrag	136 880	136 964	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	152 816	119 309	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	9 926	56 914	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 7 797	- 45 214	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	4 434	- 11	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 10	72	
Aktivierete Eigenleistungen	1 440	1 425	1
Übriger Ertrag	4 315	3 154	
Total Betriebsertrag	302 004	272 613	
BETRIEBSAUFWAND			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 362	- 5 182	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 110	- 7 341	
Personalaufwand	- 8 887	- 8 903	
Honorare an Dritte	- 40	- 28	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 038	- 3 865	
Abschreibungen	- 327	- 286	
Total Betriebsaufwand	- 25 764	- 25 605	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	276 240	247 008	
Finanzertrag	1 141	1 001	2
Finanzaufwand	- 24 264	- 21 168	2
Betriebserfolg vor Steuern	253 117	226 841	
Ertragssteueraufwand	- 54 876	- 47 834	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	198 242	179 007	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.64	4.05	6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS JUNI)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012	ANMER- KUNG
Total Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	198 242	179 007	
Veränderung Zinsabsicherungen	3 047	- 5 827	
Veränderung Finanzbeteiligungen	250	406	
Ertragssteueraufwand	- 258	425	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	201 281	174 012	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2011	31. DEZEMBER 2011	30. JUNI 2012	ANMERKUNG
Anlageliegenschaften		5 230 904	5 572 616	5 788 240	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 492	16 180	15 977	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		125 485	180 043	128 824	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		21	9	22	
Finanzbeteiligungen		7 270	7 353	9	
Forderungen		15 370	12 245	11 192	
Derivative Finanzinstrumente		254	0	0	4
Immaterielle Anlagen		257	144	100	
Mobile Sachanlagen		240	152	323	
Latente Steuerguthaben		13 106	11 650	11 201	
Total Anlagevermögen		5 409 400	5 800 391	5 955 888	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		62 330	22 795	19 934	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		83 109	166 837	130 785	1
Forderungen		11 896	15 792	15 858	
Derivate Finanzinstrumente		0	0	88	4
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9 673	14 107	19 517	
Flüssige Mittel		12 778	30 994	32 392	
Total Umlaufvermögen		179 786	250 525	218 574	
Total Aktiven		5 589 187	6 050 916	6 174 462	
PASSIVEN					
Aktienkapital		133 017	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 099 981	1 119 673	1 023 001	
Eigene Aktien		- 202 995	- 158 244	- 25 195	
Gewinnreserven		1 941 032	2 342 580	2 516 581	
Neubewertungsreserven		- 28 133	- 39 702	- 45 098	
Total Eigenkapital		2 942 902	3 268 894	3 473 876	
Finanzverbindlichkeiten		1 010 000	985 000	1 000 000	3
Anleihen		935 248	647 298	497 998	3
Derivative Finanzinstrumente		28 683	41 815	50 073	4
Vorsorgeverpflichtungen		3 508	3 451	3 471	
Latente Steuerverpflichtungen		525 430	607 988	638 953	
Total langfristiges Fremdkapital		2 502 868	2 285 553	2 190 494	
Finanzverbindlichkeiten		50 000	25 000	0	3
Anleihen		0	289 596	399 794	3
Derivative Finanzinstrumente		5 878	4 357	1 783	4
Verpflichtungen		22 521	90 561	50 392	
Passive Rechnungsabgrenzungen		49 374	65 613	42 257	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		15 373	19 816	14 323	
Rückstellungen		271	1 526	1 543	
Total kurzfristiges Fremdkapital		143 417	496 469	510 092	
Total Passiven		5 589 187	6 050 916	6 174 462	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Zug, 16. August 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 JUNI)

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012	ANMER- KUNG
(in CHF 1 000)			
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	198 242	179 007	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 152 816	- 119 309	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	513	- 54	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 4 434	11	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	10	- 72	
Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen	0	59	
Aktivierte Eigenleistungen	- 1 440	- 1 425	
Rückstellungsaufwand	- 17	60	
Beanspruchung Rückstellungen	0	- 43	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	- 45	20	
Abschreibungen	327	286	
Finanzaufwand netto	23 123	20 167	2
Ertragssteueraufwand	54 876	47 834	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 18 930	37 916	
Veränderung Forderungen	- 722	- 66	
Veränderung Verpflichtungen	8 281	- 40 194	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 975	3 891	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 4 880	- 17 796	
Bezahlte Zinsen	- 28 920	- 29 480	
Erhaltene Zinsen	777	626	
Erhaltene Dividenden/Nennwertreduktionen	364	375	
Bezahlte Steuern	- 21 056	- 26 895	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	51 276	54 920	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	0	- 169	1
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	- 18 744	- 20 189	1
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 32	0	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 21 466	- 23 883	1
Verkäufe von Liegenschaften	42 710	4 880	1
Verkauf Finanzbeteiligung	0	7 750	
Auszahlungen Darlehen	- 1 203	- 155	
Rückzahlungen Darlehen	1 243	1 207	
Käufe von Immateriellen Anlagen	- 8	0	
Käufe von Mobilien Sachanlagen	- 13	- 9	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	2 486	- 30 567	
Käufe von eigenen Aktien	- 5	0	5
Verkäufe von eigenen Aktien	0	158 409	5
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	200 000	275 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 110 000	- 285 000	3
Rückzahlung Anleihe	0	- 40 000	3
Gewinnausschüttung	- 119 619	- 131 363	7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 29 624	- 22 955	
Veränderung flüssiger Mittel	24 139	1 398	
Flüssige Mittel per 1. Januar	12 778	30 994	
Flüssige Mittel per 30. Juni	36 917	32 392	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

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
Nennwertreduktion (Zahlung an Aktionäre)		- 128 430	8 789
Erwerb eigener Aktien			
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. Juni 2011		4 587	1 108 770
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
Aktienbasierende Entschädigungen			263
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
Dividendenausschüttung (Zahlung an Aktionäre)			- 131 388
Verkauf eigener Aktien			34 716
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung			
30. Juni 2012		4 587	1 023 001

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN	NEUBEWERTUNGSRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
- 202 995	1 941 032	- 28 133	2 942 902
	198 242		198 242
		3 047	3 047
		250	250
		- 258	- 258
		3 039	3 039
0	198 242	3 039	201 281
			- 119 641
- 5			- 5
	- 688		- 688
- 203 000	2 138 586	- 25 094	3 023 849
	205 752		205 752
		- 15 683	- 15 683
		- 167	- 167
		1 242	1 242
		- 14 608	- 14 608
0	205 752	- 14 608	191 144
1 554			1 818
43 202			53 841
	- 1 758		- 1 758
- 158 244	2 342 580	- 39 702	3 268 894
	179 007		179 007
		- 5 827	- 5 827
		406	406
		425	425
		- 4 996	- 4 996
0	179 007	- 4 996	174 012
			- 131 388
133 048			167 765
	- 5 407		- 5 407
	400	- 400	0
- 25 195	2 516 582	- 45 098	3 473 876

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 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 30. Juni 2012 beschäftigte PSP Swiss Property 85 Mitarbeitende, entsprechend 78 Vollzeitstellen (Ende 2011: 84 bzw. 77).

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2012 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. Juni 2012.

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss von PSP Swiss Property per 30. Juni 2012 wurde durch den Verwaltungsrat am 16. August 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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 2012 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Halbjahresberichterstattung 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. 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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 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 Halbjahresabschluss.

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 aus-

gesetzt 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 aktuarieller 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 Bruttositionen 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 HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2012

SEGMENTINFORMATION 1. HALBJAHR 2011

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	137 670			137 670	- 790	136 880
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	152 816			152 816		152 816
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	9 926			9 926		9 926
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 7 797			- 7 797		- 7 797
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	3 580			3 580	855	4 434
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 10		- 10		- 10
Bewirtschaftung		6 264		6 264	- 6 264	0
Aktivierete Eigenleistungen		1 440		1 440		1 440
Übriger Ertrag	4 304	662	7 710	12 676	- 8 361	4 315
Total Betriebsertrag	300 498	8 356	7 710	316 564	- 14 560	302 004
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 626			- 11 626	6 264	- 5 362
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 612			- 8 612	501	- 8 110
Personalaufwand		- 4 049	- 4 888	- 8 937	50	- 8 887
Honorare an Dritte		- 40		- 40		- 40
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 151	- 1 502	- 2 131	- 10 783	7 745	- 3 038
Abschreibungen	- 210	- 73	- 43	- 327		- 327
Total Betriebsaufwand	- 27 598	- 5 664	- 7 062	- 40 324	14 560	- 25 764
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	272 900	2 693	648	276 240		276 240
Finanzertrag						1 141
Finanzaufwand						- 24 264
Betriebserfolg vor Steuern						253 117
Ertragssteueraufwand						- 54 876
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						198 242
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	151 110	11	0	151 121	0	151 121
Mit anderen Segmenten	790	8 355	7 710	16 855	- 15 415	1 440
Total Umsatzerlöse	151 900	8 366	7 710	167 976	- 15 415	152 561

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 1. HALBJAHR 2012

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	137 753			137 753	- 789	136 964
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309			119 309		119 309
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	56 914			56 914		56 914
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 46 450			- 46 450	1 236	- 45 214
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 89			- 89	78	- 11
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		72		72		72
Bewirtschaftung		6 320		6 320	- 6 320	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 425		1 425		1 425
Übriger Ertrag	2 928	799	8 690	12 417	- 9 263	3 154
Total Betriebsertrag	270 365	8 615	8 690	287 671	- 15 058	272 613
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 502			- 11 502	6 320	- 5 182
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 762			- 7 762	422	- 7 341
Personalaufwand		- 4 016	- 4 937	- 8 953	50	- 8 903
Honorare an Dritte		- 28		- 28		- 28
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 8 008	- 1 816	- 2 308	- 12 131	8 266	- 3 865
Abschreibungen	- 212	- 30	- 44	- 286		- 286
Total Betriebsaufwand	- 27 484	- 5 889	- 7 289	- 40 662	15 058	- 25 605
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	242 881	2 726	1 401	247 008		247 008
Finanzertrag						1 001
Finanzaufwand						- 21 168
Betriebserfolg vor Steuern						226 841
Ertragssteueraufwand						- 47 834
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						179 007
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	196 807	0	- 1	196 805	0	196 805
Mit anderen Segmenten	789	8 316	8 692	17 797	- 16 372	1 425
Total Umsatzerlöse	197 595	8 316	8 690	214 602	- 16 372	198 230

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».

Anfang 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 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.

Ebenfalls Anfang Jahr wurde die Liegenschaft an der Seftigenstrasse 259 in Wabern verkauft. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS per 31. Dezember 2011 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf bereits vor Ende 2011 vertraglich geregelt war.

Die Neubewertung der Liegenschaften per Ende Juni 2012 resultierte in einer Aufwertung um CHF 119.3 Mio. Die Hauptgründe, die zu dieser Wertsteigerung führten, waren: i) ein um 6 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz, ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende Juni 2012 nominal 5.19% (Ende 2011: 5.25%).

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Mitte 2012 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 77.8 Mio. (Ende 2011: CHF 111.7 Mio.).

Informationen zur Finanzierung finden sich in der Anmerkung 3 auf Seite 24. Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 36 bis 51 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung).

2. FINANZAUFWAND

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012
Zinsertrag		777	626
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		364	375
Total Finanzertrag		1 141	1 001
Zinsaufwand		25 550	23 543
Aktivierte Bauzinsen		- 2 110	- 3 273
Amortisation Emissionskosten Anleihen		823	898
Total Finanzaufwand		24 264	21 168
Total Finanzaufwand netto		23 123	20 167
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		26 373	24 441

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2012 CHF 1.898 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode Januar bis Juni 2012 2.52% (Vorjahresperiode: 2.61% bzw. Gesamtjahr 2011: 2.56%). Per Ende Juni 2012 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.46% (Ende 2011: 2.49%).

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2012

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	30. JUNI 2012
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		985 000	1 000 000
Langfristige Anleihen		647 298	497 998
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		25 000	0
Kurzfristige Anleihen		289 596	399 794
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 946 894	1 897 792

Vom 31. Dezember 2011 bis zum 30. Juni 2012 wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 275 Mio. neu aufgenommen und CHF 285 Mio. zurückbezahlt. Die am 5. April 2012 fällig gewordene Anleihe über CHF 40 Mio. wurde über zugesicherte Kreditlinien refinanziert.

Per Ende Juni 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	30. JUNI 2012
< 6 Monate		150 005	250 000
6 bis 12 Monate		249 591	99 794
1 bis 5 Jahre		1 347 298	747 998
> 5 Jahre		200 000	800 000
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 946 894	1 897 792

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2012 3.9 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre).

4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

In der Berichtsperiode wurden keine Interest Rate Swaps fällig. Indessen wurde ein Interest Rate Swap über CHF 50 Mio. zu sehr günstigen Konditionen abgeschlossen. Im Weiteren wurden in der Berichtsperiode zehn Forward Starting Interest Rate Swaps über insgesamt CHF 500 Mio. mit Laufzeitbeginn in den Jahren 2013, 2014 und 2015 zu sehr günstigen Zinssätzen 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 Juni 2012 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt 0.25% bis 3.13%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

5. AKTIENKAPITAL

Im 1. Halbjahr 2012 wurden insgesamt 2 057 305 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 81.68 verkauft (total: CHF 168.0 Mio.); gekauft wurden dagegen keine eigenen Aktien.

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf den Seiten 16 bis 17.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2012

6. 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. APRIL BIS 30. JUNI 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012
Reingewinn in CHF 1 000	159 869	139 234	198 242	179 007
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	42 728 974	44 637 118	42 728 985	44 231 743
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.74	3.12	4.64	4.05
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	39 956	46 269	77 259	86 115
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.94	1.04	1.81	1.95

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2011	30. JUNI 2012
Eigenkapital in CHF 1 000	3 268 894	3 473 876
Latente Steuern in CHF 1 000	596 338	627 752
Anzahl ausgegebene Aktien	45 867 891	45 867 891
Anzahl eigene Aktien	2 446 896	389 591
Anzahl ausstehende Aktien	43 420 995	45 478 300
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	75.28	76.39
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF¹	89.02	90.19

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

7. DIVIDENDENAUSCHÜTTUNG

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2012 erfolgte am 12. April 2012 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 131.4 Mio.; Vorjahr: Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie).

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».

8. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Seit dem 1. Juli 2012 wurden 339 591 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 85.20 pro Aktie verkauft.

Am 27. Juli 2012 wurde eine Anleihe über CHF 250 Mio. zurückbezahlt.

Folgende Verkäufe von Anlageliegenschaften wurden im 1. Halbjahr 2012 beurkundet, wobei die Eigentumsübertragungen jedoch erst später erfolgen, nämlich: i) Rheinfelden, Marktgasse 36, per 2. Juli 2012, ii) Rheinfelden, Roberstenstrasse 95 / Rheinweg 42, per 2. Juli 2012 und iii) Lausanne, Chemin du Rionzi 52, spätestens per 1. November 2012. Im Weiteren wurden per 2. Juli 2012 zehn Parkplätze aus dem Parkhaus Fröschweid in Rheinfelden übertragen. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS per 30. Juni 2012 als Aufwertungserfolg erfasst, da die Verkäufe bereits vor Ende Juni 2012 vertraglich geregelt waren.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

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 12 bis 27 sowie 36 bis 51) der PSP Swiss Property AG für die am 30. Juni 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, 16. August 2012

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

IMMOBILIENBEWERTUNGSBERICHT WÜEST & PARTNER AG

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

AUFTRAG

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2012 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

BEWERTUNGSSTANDARDS

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 revised, Paragraphen 33-55 (Investment Property) umschrieben wird. Die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die PSP Swiss Property gemäss IAS 40 beziehungsweise die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 bilanziert.

DEFINITION DES «FAIR VALUE»

Der «Fair Value» ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- beziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Wertvermehrnde Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des «Fair Value» mit Rücksicht auf den Paragraphen 51 der IAS 40 nicht einbezogen. Ebenso wenig enthalten sind Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PSP Swiss Property hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

BEWERTUNGSMETHODE

Wüest & Partner bewertete die Immobilien der PSP Swiss Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest & Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012 wurden vier Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 27 Liegenschaften der PSP Properties AG, zwei Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG und eine Liegenschaft der SI 7 Place du Molard AG besichtigt.

ERGEBNISSE

Per 30. Juni 2012 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 162¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der fünf zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Weiter werden vier Anlageliegenschaften, welche nach Bilanzstichtag veräussert werden, zum Nettoveräusserungswert bilanziert. Der «Fair Value» aller 166 Anlageliegenschaften beträgt zum Bilanzstichtag 30. Juni 2012 5 808 174 300.– Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 100 515 000.– Schweizer Franken.

¹ Exklusive Liegenschaft Brandschenkestrasse 152a, Zürich, weil eigengenutzt.
Exklusive Liegenschaften Chemin du Rionzi 52, Le Mont-sur-Lausanne, Parking Fröscheid, Rheinfelden, Marktgasse 36+38, Rheinfelden und Rothenstrasse 95, Rheinfelden weil Veräusserung nach Bilanzstichtag.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

IMMOBILIENBEWERTUNGSBERICHT WÜEST & PARTNER AG

VERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2012 bis 30. Juni 2012 wurde eine Anlageliegenschaft zu 100% verkauft. Hierbei handelt es sich um die Liegenschaft Seftigenstrasse 259, Wabern. Die Liegenschaften Chemin du Rionzi 52, Le Mont-sur-Lausanne, Parking Fröschweid, Rheinfelden, Marktgasse 36+38, Rheinfelden und Roberstenstrasse 95, Rheinfelden werden nach dem Bilanzstichtag veräussert. Die Anlageliegenschaften Bahnhofquai 9/11, Zürich und Bahnhofquai 15, Zürich wurden zu einer Liegenschaft Bahnhofquai 9, 11, 15, Zürich zusammengelegt. Die Liegenschaft Brandschenkestrasse 152, Zürich wurde von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umklassiert.

UNABHÄNGIGKEIT UND VERTRAULICHKEIT

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der

PSP Swiss Property unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

BEWERTUNGSHONORAR

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 30. Juli 2012
Wüest & Partner

Marco Feusi
Chartered Surveyor MRICS;
Dipl. Architekt HTL; NDS BWI ETHZ;
Partner

Peter Pickel
Chartered Surveyor MRICS;
MSc Real Estate (CUREM);
dipl. Bauingenieur HTL;
Senior Consultant

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

TABELLE 1: REGION	MINIMALER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT	MAXIMALER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT	MITTLERER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT ¹
Zürich	4.3	6.3	5.2
Genf	4.6	5.6	5.1
Lausanne	4.8	6.7	5.4
Basel, Bern	4.6	5.6	5.3
Andere Regionen	5.0	6.1	5.6
Alle Regionen	4.3	6.7	5.2

¹ mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die nachhaltig erzielbaren Marktmietpreise angewendet:

TABELLE 2: REGION	BÜRO CHF/m ² P.A.	VERKAUF CHF/m ² P.A.	LAGER CHF/m ² P.A.	PARKING AUSSEN CHF/STK. P.MT.	PARKING INNEN CHF/STK. P.MT.	WOHNEN CHF/m ² P.A.
Zürich	110 – 1 000	215 – 7 100	40 – 550	70 – 450	90 – 700	130 – 670
Genf	300 – 820	330 – 4 300	25 – 600	130 – 450	100 – 540	250 – 350
Lausanne	80 – 360	200 – 1 000	40 – 200	80 – 240	80 – 460	130 – 440
Basel, Bern	180 – 450	90 – 3 000	35 – 425	100 – 180	150 – 300	170 – 370
Andere Regionen	135 – 450	160 – 2 300	40 – 200	30 – 120	80 – 400	170 – 360
Alle Regionen	80 – 1 000	90 – 7 100	25 – 600	30 – 450	80 – 700	130 – 670

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

■ Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Juli 2012.

- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.3 Prozent und 6.7 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

Wüest & Partner ermittelte auch die Marktwerte der Areale und Entwicklungsliegenschaften. Den Projektbewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest & Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z. B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.
- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z. B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z. B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Bau-nebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

EPRA PERFORMANCE-MESSUNG

EPRA PERFORMANCE-KENNZAHLEN

In Übereinstimmung mit den Best Practice Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA Performance-Kennzahlen aus. Zusammengefasst sind die Angaben von PSP Swiss Property betreffend NAV, Net Initial Yield und Leerstandsquoten konservativer als die EPRA Best Practice Recommendations, da PSP Swiss Property beispielsweise die Marktwerte von Entwicklungsliegenschaften, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und die Berechnungen auf die effektiven und nicht auf Marktmieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie berücksichtigt PSP Swiss Property Gewinne aus dem Verkauf von Handelsobjekten.

A. EPRA EARNINGS & EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)	(in CHF 1 000)	H1 2011	H1 2012
Earnings per IFRS income statement		198 242	179 007
Adjustments to calculate EPRA Earnings			
Exclude:			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 152 816	- 119 309
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 4 434	11
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 2 129	- 11 700
Tax on profits or losses on disposals		1 895	2 576
Negative goodwill/goodwill impairment		n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs		n.a.	n.a.
Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests		n.a.	n.a.
Deferred tax in respect of EPRA adjustments		34 167	26 344
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Minority interests in respect of the above		n.a.	n.a.
EPRA earnings		74 925	76 929
Average number of outstanding shares		42 728 985	44 231 743
EPRA EPS in CHF		1.75	1.74

B. EPRA NET ASSET VALUE (NAV)	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	30 JUNE 2012
NAV per the financial statements		3 268 894	3 473 876
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests		3 268 894	3 473 876
Include:			
Revaluations of investment properties (if IAS 40 cost option is used)		n.a.	n.a.
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		11 840	11 956
Revaluation of other non-current investments		n.a.	n.a.
Revaluation of tenant leases held as finance leases		n.a.	n.a.
Revaluation of trading properties		49 739	30 852
Exclude:			
Fair value of financial instruments		46 172	51 767
Deferred tax		596 101	627 495
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
Include/exclude:			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
EPRA NAV		3 972 746	4 195 946
Number of outstanding shares		43 420 995	45 478 300
EPRA NAV per share in CHF		91.49	92.26

C. TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	30 JUNE 2012
EPRA NAV		3 972 746	4 195 946
Include:			
Fair value of financial instruments		- 46 172	- 51 767
Fair value of debt		- 23 591	- 23 988
Deferred tax		- 608 503	- 639 897
EPRA NNAV		3 294 480	3 480 294
Number of outstanding shares		43 420 995	45 478 300
EPRA NNAV per share in CHF		75.87	76.53

D. EPRA NET YIELD DISCLOSURE	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	30 JUNE 2012
Investment property – wholly owned		5 775 453	5 936 998
Investment property – share of JVs/Funds		0	0
Trading property (including share of JVs)		0	0
Less developments		- 180 043	- 128 824
Completed property portfolio		5 595 411	5 808 174
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0
Gross up completed property portfolio valuation (B)		5 595 411	5 808 174
Annualised cash passing rental income		267 333	275 194
Property outgoing		- 29 144	- 26 552
Annualised net rents (A)		238 189	248 642
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		3 801	4 867
Topped-up net annualised rent (C)		241 990	253 509
EPRA NIY (A/B)		4.3%	4.3%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)		4.3%	4.4%

E. EPRA VACANCY RATE	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	30 JUNE 2012
Estimated rental value of vacant space (A)		23 925	25 902
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		312 828	321 795
EPRA Vacancy rate (A/B)		7.6%	8.0%

F. EPRA LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH REPORTING	(in CHF 1 000)	H1 2011	H1 2012
Rental income		136 880	136 964
Acquisitions		0	3
Disposals		- 856	0
Developments		- 1 278	- 1 033
Properties' operating expenses		- 5 362	- 5 182
Rent-Free-Periods		1 017	1 160
Other		- 1 814	- 560
Total EPRA like-for-like net rental income		128 588	131 352
EPRA like-for-like growth, absolute		3 465	2 764
EPRA like-for-like growth, relative		2.8%	2.1%

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

ZUSATZINFORMATIONEN

IMMOBILIENPORTFOLIO	36
Kennzahlen pro Region	36
Immobilienangaben	38
Zusatzangaben Projektentwicklungen	48
Verkäufe im 1. Halbjahr 2012	50
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	50
Mieterstruktur	51
KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN	52
KUNDENBETREUUNG	53

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	86 834	5 563	3 085	78 186	66.0 %	190 109	63.1 %
2011		86	170 399	11 596	9 430	149 372	64.7 %	186 006	62.2 %
GENÈVE									
2012		16	18 739	2 431	1 551	14 757	12.5 %	39 439	13.1 %
2011		16	38 116	5 316	2 466	30 334	13.1 %	39 150	13.1 %
BASEL									
2012		13	10 629	660	995	8 975	7.6 %	20 729	6.9 %
2011		13	19 890	1 321	1 728	16 840	7.3 %	20 701	6.9 %
BERN									
2012		12	5 038	600	167	4 272	3.6 %	13 242	4.4 %
2011		12	10 333	1 140	1 092	8 101	3.5 %	13 211	4.4 %
LAUSANNE									
2012		15	7 673	1 253	1 016	5 404	4.6 %	16 862	5.6 %
2011		15	14 728	2 457	790	11 481	5.0 %	16 718	5.6 %
ÜBRIGE STANDORTE									
2012		25	8 579	644	760	7 176	6.1 %	19 827	6.6 %
2011		26	15 768	1 564	1 955	12 250	5.3 %	19 735	6.6 %
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN									
2012		10	261	352	189	- 281	- 0.2 %	860	0.3 %
2011		9	3 018	605	71	2 343	1.0 %	3 312	1.1 %
GESAMTTOTAL PORTFOLIO									
2012 ⁸		177	137 753	11 502	7 762	118 489	100.0 %	301 067	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 6 Monate bzw. per 30. Juni.

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

MARKT- MIETE ²	IN % VOM TOTAL	BEWER- TUNGS- DIFF. 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				
204 497	63.5 %	61 455	3 863 066	63.5 %	4.5 %	4.1 %	15 778	8.3 %	61 221	10.9 %
196 657	62.9 %	223 976	3 708 336	62.2 %	4.7 %	4.1 %	16 002	8.6 %	60 638	11.0 %
44 127	13.7 %	14 478	813 711	13.4 %	4.7 %	3.7 %	2 863	7.3 %	7 005	7.9 %
43 761	14.0 %	41 571	795 653	13.4 %	4.9 %	3.9 %	1 158	3.0 %	2 545	2.9 %
20 886	6.5 %	12 085	362 824	6.0 %	6.0 %	5.1 %	302	1.5 %	1 392	1.8 %
20 524	6.6 %	13 275	349 428	5.9 %	5.8 %	4.9 %	501	2.4 %	2 128	2.7 %
13 770	4.3 %	3 337	208 877	3.4 %	4.9 %	4.2 %	1 831	13.8 %	6 707	15.7 %
13 730	4.4 %	9 091	202 787	3.4 %	5.3 %	4.2 %	1 838	13.9 %	6 824	15.9 %
19 109	5.9 %	16 710	280 912	4.6 %	5.7 %	4.0 %	1 819	10.8 %	11 767	15.2 %
18 470	5.9 %	23 604	262 166	4.4 %	5.9 %	4.6 %	1 713	10.2 %	11 539	14.9 %
19 405	6.0 %	4 729	294 761	4.8 %	5.8 %	4.9 %	2 835	14.3 %	8 358	9.9 %
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.	6 515	259 610	4.3 %	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.
321 795	100.0 %	119 309	6 083 761	100.0 %	4.8 %	4.2 %	25 429	8.5 %	96 450	10.3 %
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
30. Juni 2012						
REGION ZÜRICH						
Kilchberg, Seestr. 40, 42	3 401	2 235	0	0	806	3 041
Rüschlikon, Moosstr. 2	6 798	5 228	0	0	3 930	9 158
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29	30 671	42 167	0	163	3 228	45 558
Wallisellen, Handelszentrum	4 131	3 888	0	0	455	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	5 245	0	624	134	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	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21	3 782	9 627	0	330	1 950	11 907
Zürich, Augustinerstrasse 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	1 646	11 838
Zürich, Binzring 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	4 983	8 700
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	2 556	433	0	330	3 319
Zürich, Förlibuckstr. 10	4 122	7 522	0	0	644	8 166
Zürich, Förlibuckstr. 60/62	10 382	14 486	0	887	8 414	23 787
Zürich, Förlibuckstr. 66	2 055	4 694	0	0	2 430	7 124
Zürich, Förlibuckstr. 110	2 963	9 524	360	410	1 510	11 804
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	5.9 %	5.4 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
117	16.6 %	5.2 %	1969 89		01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	5.0 %	1976	2002 03	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	15.8 %	3.6 %	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7 %
137	0.0 %	5.3 %	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0 %
126	35.9 %	3.3 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	0.6 %	5.4 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	0.6 %	2.5 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	34.8 %	3.9 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	31.8 %	0.0 %	1986	2005	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
124	2.0 %	5.0 %	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.1 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.4 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	1.8 %	3.2 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.8 %	1894 99	1994 95	01.01.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.6 %	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 %	3.1 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	9.2 %	2.6 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	46.6 %	1.8 %	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
140	0.0 %	5.5 %	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 %	3.6 %	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 %	4.4 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	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 %	2.4 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.3 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
12	0.0 %	4.5 %	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
65	27.8 %	4.3 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	22.6 %	4.4 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	5.4 %	5.8 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	10.8 %	6.3 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
65	34.9 %	3.3 %	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
1 137	1.1 %	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 48 bis 49.

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
30. Juni 2012						
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)						
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180	3 564	8 453	0	1 080	1 379	10 912
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 785	0	0	273	5 058
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	207	224	805
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	1 770	795	0	89	2 654
Zürich, Goethestr. 24	842	0	0	279	661	940
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	7 494	856	0	757	9 107
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 450	987	0	7 011	24 448
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150	8 225	29 785	572	125	6 761	37 243
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	10 485	691	86	8 009	19 271
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185	6 993	18 309	0	0	1 203	19 512
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12	1 922	3 744	0	0	605	4 349
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	166	1 741
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	2 906	0	0	154	3 060
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	1 195	4 873
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	7 338	0	0	514	7 852
Zürich, Sihlramtstr. 5	354	450	0	140	359	949
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 033	0	0	71	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48/Sumatrastr. 11	1 589	4 205	260	0	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	3 291	315	909	654	5 169
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	2 973	676	102	321	4 072
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	21.9 %	4.8 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	0.0 %	5.3 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1700	1992	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	0.3 %	3.0 %	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	17.1 %	3.4 %	1904	1993 2010	27.05.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
14	1.4 %	4.6 %	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41	30.2 %	3.4 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88	14.4 %	5.0 %	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
44	6.4 %	5.4 %	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
193	35.3 %	3.9 %	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
18	0.3 %	4.3 %	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.3 %	3.9 %	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35	0.7 %	4.9 %	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 %	4.0 %	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.7 %	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
3	1.6 %	3.6 %	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.2 %	1883		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	4.4 %	3.8 %	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	5.6 %	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8 %
21	0.0 %	4.5 %	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 %	3.6 %	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
61	18.1 %	4.5 %	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0 %
76	16.1 %	4.5 %	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	1.3 %	4.0 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	78.9 %	3.5 %	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
8	93.6 %	2.0 %	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35	9.2 %	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 %	3.4 %	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.1 %	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	1913	1985	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
6	0.0 %	4.4 %	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	7.5 %	4.6 %	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 48 bis 49.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. Juni 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	423 508	29 411	16 958	93 131	563 008
REGION GENÈVE							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 120	0	0	369	9 489
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	23	5 650
Genève, Place du Molard 7		593	2 138	0	843	402	3 383
Genève, Rue de Berne 6		926	3 370	0	0	486	3 856
Genève, Rue de la Corratèrie 24/26		1 005	1 664	591	0	160	2 415
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	798	0	419	4 065
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 325	355	107	948	3 735
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	75 819	6 585	950	4 956	88 310
REGION BASEL							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 751	4 440	0	1 265	13 456
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	12 649	0	145	726	13 520
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	363	373	0	322	1 058
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	55 967	6 423	2 378	12 964	77 732

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 %	4.7 %	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	5.1 %	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4 897	8.3 %	4.1 %						
178	42.0 %	3.9 %	1965	2006 10	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
5	0.0 %	4.4 %	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0 %
64	0.2 %	3.8 %	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.1 %	3.2 %	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
6	0.3 %	1.2 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.1 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	0.0 %	4.5 %	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0 %
49	1.3 %	4.8 %	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	5.4 %	3.0 %	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 %	3.7 %	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	41.6 %	- 2.9 %	1852	1995	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.0 %	4.1 %	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0 %
186	3.6 %	4.8 %	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0 %
816	7.3 %	3.7 %						
0	9.6 %	3.2 %	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	1.3 %	5.7 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	2.3 %	-3.7 %	1902	1998 2005 08	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.6 %	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	3.4 %	4.5 %	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
239	2.7 %	6.7 %	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
227	0.0 %	4.7 %	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0 %
86	0.0 %	8.0 %	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.0 %	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.1 %	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 %	4.2 %	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.2 %	5.2 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
679	1.5 %	5.1 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 48 bis 49.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. Juni 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 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	1 697	0	569	178	2 444
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	6 492	1 259	172	1 424	9 347
Bern, Seilerstr. 8		1 049	3 662	386	0	590	4 638
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	27 546	6 721	3 419	5 044	42 730
REGION LAUSANNE							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 254	0	263	365	2 882
Lausanne, Avenue de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	5 529	7 227
Lausanne, Avenue de Sévelin 46		3 320	8 125	0	754	6 183	15 062
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	1 479	538	0	316	2 333
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	5 951	0	0	4 599	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	351	2 315
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 846	312	745	651	4 554
Total		30 594	39 311	6 890	3 691	27 272	77 164
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	6 486	3 425	0	3 138	13 049
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107		5 352	14 263	514	0	3 517	18 294
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 119	0	0	127	3 246
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 706	337	510	1 083	10 636
Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes		269	861	540	0	125	1 526
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 %	4.5 %	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
115	0.0 %	5.5 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	0.0 %	5.9 %	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1900	2011	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
0	14.9 %	3.9 %	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
9	23.6 %	2.1 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	61.5 %	1.3 %	1935 60	1997 2008 10 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	5.5 %	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	10.7 %	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 %	5.6 %	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0 %
212	13.8 %	4.2 %						
23	0.4 %	5.2 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	10.5 %	5.9 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	0.3 %	6.4 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	2.2 %	7.6 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 8.3 %	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 %	4.6 %	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.0 %	4.6 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	53.1 %	- 12.2 %	1938	1987	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
133	13.8 %	4.6 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
220	10.7 %	5.5 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	33.8 %	4.4 %	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
137	14.3 %	2.9 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
744	10.8 %	4.0 %						
34	1.0 %	5.3 %	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
18	0.4 %	4.5 %	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	42.8 %	2.0 %	1928 62	1986 93 2011	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
63	1.1 %	6.3 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
67	10.9 %	5.9 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
141	2.9 %	7.3 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.9 %	7.4 %	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	7.3 %	1982		01.10.2008	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 48 bis 49.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. Juni 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	508	0	387	1 464
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 256	334	0	599	3 189
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	44 749	10 312	1 929	27 691	84 681
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		6 953	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		170 540	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		611 717	666 900	66 342	29 325	171 058	933 625

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%	4.8%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	68.2%	5.0%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	3.2%	2.4%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0%	6.3%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	8.0%	5.4%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	14.0%	4.1%	1900	1998 2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
10	0.0%	4.0%	1900		01.04.2004	PP	ME	8.3 %
20	9.8%	4.8%	1899	1984	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3%	2.4%	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	0.0%	3.6%	1890	1995	01.04.2004	IS	STWE	63.0 %
11	0.0%	5.1%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	4.7%	2.6%	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%	5.0%	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	14.3%	4.9%						
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.		01.04.2004	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	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.						
7 909	8.5 %	4.1 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 48 bis 49.

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 (1. Juni 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: 61 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 100 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. HALBJAHR 2012

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

FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE PER 30. JUNI 2012

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	8%	8%
2012	6%	6%
2013	11%	14%
2014	14%	19%
2015	11%	10%
2016	19%	17%
2017	12%	8%
2018	4%	3%
2019	4%	4%
2020	1%	1%
2021	1%	1%
2022+	9%	9%
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	30. JUNI 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

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

AGENDA

Publikation Quartalsergebnis Q3 2012
13. November 2012

Publikation Jahresergebnis 2012
1. März 2013

Ordentliche Generalversammlung 2013
9. April 2013, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2013
13. Mai 2013

Publikation Halbjahresergebnis 2013
16. August 2013

Publikation Quartalsergebnis Q3 2013
12. November 2013

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
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

August 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