

Q3

QUARTALSBERICHT Q3 2012

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

KENNZAHLEN

		1. JAN. BIS 31. DEZ. 2011	1. JULI BIS 30. SEPT. 2011	1. JULI BIS 30. SEPT. 2012	1. JAN. BIS 30. SEPT. 2011	1. JAN. BIS 30. SEPT. 2012	ÄNDE- RUNG IN % ¹
FINANZIELLE KENNZAHLEN							
	Einheit						
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	270 675	66 985	67 373	203 865	204 337	0.2
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.0	1.0	1.1	2.4	1.8	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	325 068	0	0	152 816	119 309	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	7 504	1 580	415	8 143	12 105	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	10 337	2 097	1 614	7 842	6 265	
Reingewinn	CHF 1 000	403 994	36 027	36 439	234 268	215 446	- 8.0
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	149 020	35 869	36 402	113 127	122 517	8.3
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 532	56 721	53 941	176 892	182 016	2.9
EBITDA-Marge	%	81.5	80.5	77.8	81.9	81.7	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 050 916			5 803 060	6 181 066	2.2
Eigenkapital	CHF 1 000	3 268 894			3 087 741	3 537 842	8.2
Eigenkapitalquote	%	54.0			53.2	57.2	
Eigenkapital-Rendite	%	13.0	4.7	4.2	10.4	8.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 946 894			2 006 482	1 828 039	- 6.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.2			34.6	29.6	
PORTFOLIOKENNZAHLEN							
Anzahl Liegenschaften	Stück	168			168	164	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 611 591			5 427 584	5 827 889	3.9
Brutto-Rendite ³	%	4.9	4.8	4.6	5.0	4.7	
Netto-Rendite ³	%	4.2	4.1	3.8	4.3	4.0	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.3			8.6	9.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9			8	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	346 879			286 221	273 287	-21.2
PERSONALBESTAND							
Periodenende	Stellen	84			83	85	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77			77	79	
KENNZAHLEN PRO AKTIE							
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	9.40	0.84	0.80	5.46	4.83	-11.7
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.47	0.83	0.80	2.64	2.75	4.0
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	75.28			71.33	77.22	2.6
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁷	CHF	89.02			84.11	90.99	2.2
Aktienkurs Periodenende	CHF	78.60			81.70	85.45	8.7

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

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 24, 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
Bericht Q1 bis Q3 2012	4
FINANZBERICHT	9
PSP Swiss Property Gruppe	10
ZUSATZINFORMATIONEN	27
Immobilienportfolio	28
Kontaktstellen und wichtige Daten	44
Kundenbetreuung	45

QUARTALSBERICHT Q3 2012

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

GRAFIKEN/TABELLEN

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

ORIGINAL IN DEUTSCH

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

www.psp.info

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



BERICHT Q1 BIS Q3 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 eine Investition von rund CHF 26 Mio. für eine Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits einem erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern. Ausserdem wurden in der Berichtsperiode vier Immobilien für insgesamt CHF 14.4 Mio. veräussert (vgl. dazu die Übersicht auf den Seiten 42 bis 43).

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.538 Mrd. per Ende September 2012 (Ende 2011: CHF 3.269 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.2% – verfügt PSP Swiss Property über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital sank per Ende September 2012 auf CHF 1.828 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.); dies entspricht 29.6% der Bilanzsumme. Die offenen Kreditlinien (alle zugesichert) beliefen sich auf CHF 430 Mio. 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 September 2012 CHF 35.0 Mio.

Vom 1. Januar bis zum 30. September 2012 wurden insgesamt 2 396 896 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 82.18 verkauft (total: CHF 197.0 Mio.); gekauft wurden dagegen keine eigenen Aktien.

Dank Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Der durchschnittliche Zinssatz belief sich per Stichtag Ende September 2012 auf 2.16% (Ende 2011: 2.49%); die durchschnittliche Zinsbindung betrug per Ende September 2012 3.8 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 September 2012 164 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.101 Mrd. (Ende 2011: CHF 5.958 Mrd.).

Die laufenden Arealentwicklungen wurden plangemäss fortgesetzt. Details zu allen Arealen bzw. Projekten finden sich auf den Seiten 40 bis 41.

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende September 2012 9.2% (Ende 2011: 8.3%). Von den 9.2% 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 Laupenstrasse 18/18a in Bern. 0.4%-Punkte stammten von der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.9 Mrd.) trugen insgesamt 3.9%-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 3.3%-Punkte.

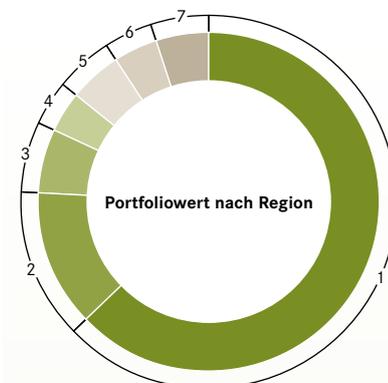
Von den im Jahr 2012 auslaufenden Mietverträgen (CHF 36.3 Mio.) waren per Ende September 2012 bereits 84% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2012 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 8.5%.

KONSOLIDIERTES ZWISCHENERGEBNIS (JANUAR BIS SEPTEMBER 2012)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 113.1 Mio. auf CHF 122.5 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 2.75 (Vorjahresperiode: CHF 2.64). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 215.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 234.3 Mio.). Der Rückgang ist auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften per Mitte 2012 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2011 zurückzuführen. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 4.83 (Vorjahresperiode: CHF 5.46).

Der Liegenschaftsertrag blieb mit CHF 204.3 Mio. stabil (Vorjahresperiode: CHF 203.9 Mio.).



(in CHF Mrd.)

1	Zürich:	3.870	63%
2	Genf:	0.816	13%
3	Basel:	0.363	6%
4	Bern:	0.211	4%
5	Lausanne:	0.281	5%
6	Übrige Standorte:	0.288	5%
7	Areele und Entwicklungsliegenschaften:	0.273	5%



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

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 24, Fussnote 2

BERICHT Q1 BIS Q3 2012

Der gesamte Betriebsaufwand erhöhte sich leicht um CHF 1.5 Mio. auf CHF 41.2 Mio. Dank weniger zinspflichtigem Fremdkapital und einem tieferen durchschnittlichen Fremdkapitalkostensatz ist der Finanzaufwand gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 5.8 Mio. auf CHF 28.9 Mio. gesunken.

Per Ende September 2012 betrug der Nettoinventarwert pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 77.22 (Ende 2011: CHF 75.28). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 90.99 (Ende 2011: CHF 89.02). Zu beachten ist dabei, dass Mitte April 2012 eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie erfolgte.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Anlagelienschaft Chemin du Rionzi 52 in Lausanne wurde in der Berichtsperiode zum Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt im 4. Quartal 2012. Der Verkaufserfolg wurde gemäss den Richtlinien von IFRS per 30. Juni 2012 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich geregelt war.

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 zuversichtlich in die Zukunft.

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 mittel- bis langfristig 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. Daneben werden wir weiterhin Akquisitionsmöglichkeiten prüfen.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands bestätigen wir für das Geschäftsjahr 2012 unsere EBITDA-Prognose (ohne Liegenschaftserfolge) von «rund CHF 235 Mio.» (2011: CHF 232.5 Mio.). Bei den Leerständen per Jahresende gehen wir von einer tieferen als ursprünglich erwarteten Quote von «unter 8.5%» aus (bisher: «rund 9%»).

Bei den Arealen und Projekten fokussieren wir auf das Hürlimann-Areal (Umbau «Kesselhaus» als letzte Etappe) und das Löwenbräu-Areal, beide in Zürich, das Gurten-Areal 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.

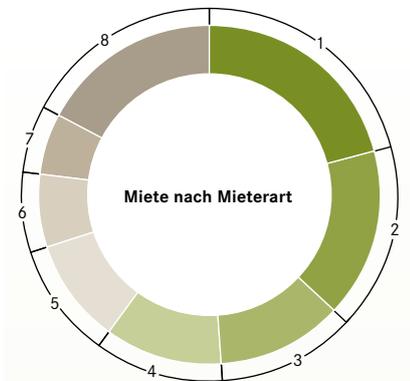
Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats

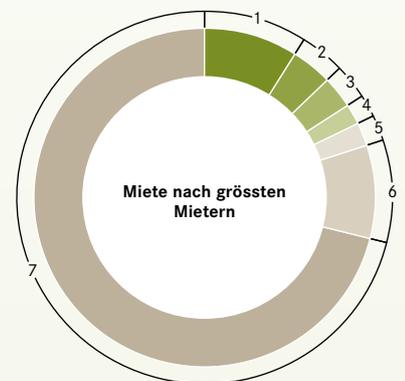
12. November 2012

Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer



1	Verkauf:	21%
2	Dienstleistungen:	16%
3	Telekommunikation:	12%
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)	10
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)	10
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)	11
Konsolidierte Bilanz	12
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)	13
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	14
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 2012	16
– Allgemeine Informationen	16
– Grundlagen der Rechnungslegung	16
– Konsolidierungskreis	17
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2011	18
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2012	19
– Ausgewählte Anmerkungen	20
Bericht über die Review der Revisionsstelle	25

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1 000)	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2011	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2012	ANMER- KUNG
Liegenschaftsertrag		66 985	67 373	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		0	0	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		6 630	1 220	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 5 493	- 1 040	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		443	236	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		27	14	
Aktivierete Eigenleistungen		763	605	
Übriger Ertrag		1 306	995	
Total Betriebsertrag		70 661	69 402	
BETRIEBSAUFWAND				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 3 058	- 2 859	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 4 417	- 5 818	
Personalaufwand		- 4 370	- 4 952	
Honorare an Dritte		- 15	- 12	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 891	- 1 773	
Abschreibungen		- 152	- 143	
Total Betriebsaufwand		- 13 902	- 15 557	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		56 759	53 845	
Finanzertrag		337	725	
Finanzaufwand		- 11 910	- 9 485	
Betriebserfolg vor Steuern		45 186	45 086	
Ertragssteueraufwand		- 9 159	- 8 647	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		36 027	36 439	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		0.84	0.80	6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

(in CHF 1 000)	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2011	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	36 027	36 439	
Veränderung Zinsabsicherungen	- 16 924	- 401	
Veränderung Finanzbeteiligungen	109	0	
Ertragssteueraufwand	1 317	31	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	20 529	36 070	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2011	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG			
Liegenschaftsertrag	203 865	204 337	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	152 816	119 309	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	16 556	58 134	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 13 290	- 46 254	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	4 877	225	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	17	86	
Aktivierete Eigenleistungen	2 204	2 030	1
Übriger Ertrag	5 621	4 149	
Total Betriebsertrag	372 665	342 015	
BETRIEBSAUFWAND			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 8 420	- 8 041	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 12 527	- 13 159	
Personalaufwand	- 13 257	- 13 855	
Honorare an Dritte	- 55	- 40	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 4 929	- 5 638	
Abschreibungen	- 479	- 429	
Total Betriebsaufwand	- 39 666	- 41 162	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	332 999	300 854	
Finanzertrag	1 478	1 726	2
Finanzaufwand	- 36 174	- 30 652	2
Betriebserfolg vor Steuern	298 303	271 927	
Ertragssteueraufwand	- 64 035	- 56 481	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	234 268	215 446	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	5.46	4.83	6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2011	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	234 268	215 446	
Veränderung Zinsabsicherungen	- 13 876	- 6 228	
Veränderung Finanzbeteiligungen	359	406	
Ertragssteueraufwand	1 059	456	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	221 810	210 081	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2011	31. DEZEMBER 2011	30. SEPTEMBER 2012	ANMERKUNG
Anlageliegenschaften		5 230 904	5 572 616	5 800 874	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 492	16 180	15 875	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		125 485	180 043	134 404	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		21	9	36	
Finanzbeteiligungen		7 270	7 353	9	
Forderungen		15 370	12 245	10 567	
Derivative Finanzinstrumente		254	0	0	4
Immaterielle Anlagen		257	144	78	
Mobile Sachanlagen		240	152	303	
Latente Steuerguthaben		13 106	11 650	10 953	
Total Anlagevermögen		5 409 400	5 800 391	5 973 099	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		62 330	22 795	11 140	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		83 109	166 837	138 882	1
Forderungen		11 896	15 792	13 091	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9 673	14 107	9 844	
Flüssige Mittel		12 778	30 994	35 010	
Total Umlaufvermögen		179 786	250 525	207 967	
Total Aktiven		5 589 187	6 050 916	6 181 066	
PASSIVEN					
Aktienkapital		133 017	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 099 981	1 119 673	1 029 922	
Eigene Aktien		- 202 995	- 158 244	- 3 234	
Gewinnreserven		1 941 032	2 342 580	2 552 035	
Neubewertungsreserven		- 28 133	- 39 702	- 45 467	
Total Eigenkapital		2 942 902	3 268 894	3 537 842	
Finanzverbindlichkeiten		1 010 000	985 000	1 180 000	3
Anleihen		935 248	647 298	498 179	3
Derivative Finanzinstrumente		28 683	41 815	50 295	4
Vorsorgeverpflichtungen		3 508	3 451	3 471	
Latente Steuerverpflichtungen		525 430	607 988	642 145	
Total langfristiges Fremdkapital		2 502 868	2 285 553	2 374 090	
Finanzverbindlichkeiten		50 000	25 000	0	3
Anleihen		0	289 596	149 860	3
Derivative Finanzinstrumente		5 878	4 357	1 806	4
Verpflichtungen		22 521	90 561	55 204	
Passive Rechnungsabgrenzungen		49 374	65 613	41 450	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		15 373	19 816	19 482	
Rückstellungen		271	1 526	1 331	
Total kurzfristiges Fremdkapital		143 417	496 469	269 134	
Total Passiven		5 589 187	6 050 916	6 181 066	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 12. November 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 SEPTEMBER)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2011	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	234 268	215 446	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 152 816	- 119 309	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	769	- 249	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 4 877	- 225	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 17	- 86	
Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen	30	59	
Aktivierte Eigenleistungen	- 2 204	- 2 030	
Rückstellungsaufwand	- 17	- 135	
Beanspruchung Rückstellungen	0	- 60	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	- 56	20	
Abschreibungen	479	429	
Finanzaufwand netto	34 696	28 927	2
Ertragssteueraufwand	64 035	56 481	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 24 730	30 586	
Veränderung Forderungen	758	2 701	
Veränderung Verpflichtungen	11 797	- 35 381	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 622	4 178	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 4 096	- 14 830	
Bezahlte Zinsen	- 43 542	- 43 966	
Erhaltene Zinsen	1 109	1 348	
Erhaltene Dividenden/Nennwertreduktionen	369	377	
Bezahlte Steuern	- 23 130	- 27 903	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	91 203	96 379	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	0	- 169	1
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	- 29 074	- 32 397	1
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 50	0	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 34 757	- 28 802	1
Verkäufe von Liegenschaften	55 336	14 301	1
Verkauf Finanzbeteiligung	0	7 750	
Auszahlungen Darlehen	- 1 203	- 155	
Rückzahlungen Darlehen	1 865	1 833	
Käufe von Immateriellen Anlagen	- 8	0	
Käufe von Mobilien Sachanlagen	- 46	- 9	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 7 937	- 37 648	
Käufe von eigenen Aktien	- 5	0	5
Verkäufe von eigenen Aktien	44 772	196 647	5
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	210 000	455 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 200 000	- 285 000	3
Rückzahlung Anleihen	0	- 290 000	3
Gewinnausschüttung	- 119 619	- 131 363	7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 64 852	- 54 716	
Veränderung flüssiger Mittel	18 414	4 016	
Flüssige Mittel per 1. Januar	12 778	30 994	
Flüssige Mittel per 30. September	31 192	35 010	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

	(in CHF 1 000)	AKTIENKAPITAL	KAPITALRESERVEN
31. Dezember 2010		133 017	1 099 981
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Finanzbeteiligungen			
Ertragssteueraufwand			
Sonstiges Ergebnis			
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		0	0
Nennwertreduktion (Zahlung an Aktionäre)		- 128 430	8 789
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			8 684
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. September 2011		4 587	1 117 454
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			1 955
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			41 637
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung			
30. September 2012		4 587	1 029 922

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN	NEUBEWERTUNGSRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
- 202 995	1 941 032	- 28 133	2 942 902
	234 268		234 268
		- 13 876	- 13 876
		359	359
		1 059	1 059
		- 12 458	- 12 458
0	234 268	- 12 458	221 810
			- 119 641
- 5			- 5
36 088			44 772
	- 2 097		- 2 097
- 166 912	2 173 204	- 40 591	3 087 741
	169 725		169 725
		1 241	1 241
		- 276	- 276
		- 76	- 76
		890	890
0	169 725	890	170 615
1 554			1 818
7 114			9 069
	- 349		- 349
- 158 244	2 342 580	- 39 702	3 268 894
	215 446		215 446
		- 6 228	- 6 228
		406	406
		456	456
		- 5 365	- 5 365
0	215 446	- 5 365	210 081
			- 131 388
155 010			196 647
	- 6 392		- 6 392
	400	- 400	0
- 3 234	2 552 035	- 45 467	3 537 843

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 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 164 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. September 2012 beschäftigte PSP Swiss Property 85 Mitarbeitende, entsprechend 79 Vollzeitstellen (Ende 2011: 84 bzw. 77).

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 30. September 2012 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. September 2012. Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss von PSP Swiss Property per 30. September 2012 wurde durch den Verwaltungsrat am 12. November 2012 zur Veröffentlichung freigegeben.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung RLR) der SIX Swiss Exchange. Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 30. September 2012 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung 2012 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2011 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Um jeweils per Ende des 1. bzw. 3. Quartals mögliche substantielle Wertveränderungen festzustellen, wird PSP-intern eine systematische Wertanalyse durchgeführt. Ergeben sich daraus liegenschaftsspezifische Wertveränderungen (mehr als 2% im Vergleich zum gesamten Wert der Liegenschaften pro Quartal bzw. mehr als CHF 5 Mio. pro Einzelliegenschaft), werden die betroffenen Lie-

genschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. In der Berichtsperiode neu erworbene Liegenschaften werden per Quartalsende extern bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. Anlageliegenschaften bzw. zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, welche bis zur Bilanzerrichtung verkauft werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Gefahr jedoch erst in einer späteren Rechnungslegungsperiode erfolgt, werden grundsätzlich zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten bewertet. Die entsprechende Bewertungsänderung wird erfolgswirksam verbucht.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 30. September 2012 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2011 auf den Seiten 38 bis 51 beschrieben.

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

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

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

löst IAS 27 «Consolidated and Separate Financial Statements» ab und enthält eine modifizierte Definition des «Kontrollprinzips». Neu wird neben der Möglichkeit eines beherrschenden Einflusses auch verlangt, dass der Investor variablen Erträgen ausgesetzt sein muss, damit Kontrolle besteht. Diese Änderung wird keinen Einfluss auf die in die Konzernrechnung einzubeziehenden Gesellschaften haben, da PSP Swiss Property bei allen Tochtergesellschaften auch nach der neuen Definition die Kontrolle innehat.

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

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

- IFRS 7 revised – Disclosures – Offsetting Financial Assets and Liabilities (anwendbar ab 1. Januar 2013): Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der nachfolgend erläuterten Anpassung von IAS 32 und verlangt Offenlegungen hinsichtlich der Auswirkungen von Nettingvereinbarungen für Finanzinstrumente. Falls in der Bilanz eine Nettodarstellung von Finanzinstrumenten erfolgt, sind im Anhang u.a. die 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 QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2012

SEGMENTINFORMATION Q1 BIS Q3 2011

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2011					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	205 049			205 049	- 1 184	203 865
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	152 816			152 816		152 816
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	16 556			16 556		16 556
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 13 290			- 13 290		- 13 290
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	3 769			3 769	1 108	4 877
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		17		17		17
Bewirtschaftung		9 460		9 460	- 9 460	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 204		2 204		2 204
Übriger Ertrag	5 610	962	11 471	18 044	- 12 423	5 621
Total Betriebsertrag	370 510	12 643	11 471	394 624	- 21 959	372 665
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 17 879			- 17 879	9 460	- 8 420
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 13 253			- 13 253	726	- 12 527
Personalaufwand		- 5 956	- 7 376	- 13 332	75	- 13 257
Honorare an Dritte		- 55		- 55		- 55
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 11 062	- 2 342	- 3 223	- 16 627	11 698	- 4 929
Abschreibungen	- 315	- 98	- 65	- 479		- 479
Total Betriebsaufwand	- 42 509	- 8 451	- 10 664	- 61 625	21 959	- 39 666
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	328 000	4 191	807	332 999		332 999
Finanzertrag						1 478
Finanzaufwand						- 36 174
Betriebserfolg vor Steuern						298 303
Ertragssteueraufwand						- 64 035
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						234 268
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	226 031	11	0	226 042	0	226 042
Mit anderen Segmenten	1 184	12 615	11 471	25 270	- 23 066	2 204
Total Umsatzerlöse	227 215	12 626	11 471	251 312	- 23 066	228 246

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

SEGMENTINFORMATION Q1 BIS Q3 2012

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	205 517			205 517	- 1 180	204 337
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309			119 309		119 309
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	58 134			58 134		58 134
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 47 490			- 47 490	1 236	- 46 254
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 42			- 42	267	225
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		86		86		86
Bewirtschaftung		9 564		9 564	- 9 564	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 030		2 030		2 030
Übriger Ertrag	3 130	1 087	13 442	17 659	- 13 509	4 149
Total Betriebsertrag	338 558	12 766	13 442	364 766	- 22 750	342 015
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 17 605			- 17 605	9 564	- 8 041
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 13 793			- 13 793	634	- 13 159
Personalaufwand		- 6 107	- 7 824	- 13 930	75	- 13 855
Honorare an Dritte		- 40		- 40		- 40
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 12 131	- 2 685	- 3 299	- 18 115	12 477	- 5 638
Abschreibungen	- 319	- 44	- 66	- 429		- 429
Total Betriebsaufwand	- 43 848	- 8 876	- 11 188	- 63 912	22 750	- 41 162
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	294 710	3 890	2 253	300 854		300 854
Finanzertrag						1 726
Finanzaufwand						- 30 652
Betriebserfolg vor Steuern						271 927
Ertragssteueraufwand						- 56 481
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						215 446
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	265 602	0	792	266 393	0	266 393
Mit anderen Segmenten	1 180	12 453	12 650	26 283	- 24 253	2 030
Total Umsatzerlöse	266 782	12 453	13 442	292 676	- 24 253	268 423

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungspostitionen «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. Ausserdem wurden in der Berichtsperiode vier Immobilien für insgesamt CHF 14.4 Mio. veräussert (vgl. dazu die Übersicht auf den Seiten 42 bis 43).

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 3. Quartals 2012 zeigte keine Indizien für Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelliegenschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen. Somit gab es in der Berichtsperiode keinen Grund, eine Neubewertung der Liegenschaften durchzuführen.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende September 2012 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 67.3 Mio. (Ende 2011: CHF 111.7 Mio.).

Informationen zur Finanzierung finden sich in der Anmerkung 3 auf Seite 22. Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 28 bis 43 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der verkürzten konsolidierten Quartalsrechnung).

2. FINANZAUFWAND

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2011	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012
Zinsertrag	1 109	1 348
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	369	377
Total Finanzertrag	1 478	1 726
Zinsaufwand	38 322	34 224
Aktivierter Bauzinsen	– 3 383	– 4 716
Amortisation Emissionskosten Anleihen	1 235	1 145
Total Finanzaufwand	36 174	30 652
Total Finanzaufwand netto	34 696	28 927
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	39 557	35 369

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende September 2012 CHF 1.828 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 2.46% (Vorjahresperiode: 2.55% bzw. Gesamtjahr 2011: 2.56%). Per Stichtag Ende September 2012 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.16% (Ende 2011: 2.49%).

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2012

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	30. SEPTEMBER 2012
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		985 000	1 180 000
Langfristige Anleihen		647 298	498 179
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		25 000	0
Kurzfristige Anleihen		289 596	149 860
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 946 894	1 828 039

Vom 31. Dezember 2011 bis zum 30. September 2012 wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 455 Mio. neu aufgenommen und CHF 285 Mio. zurückbezahlt. Die am 5. April und 27. Juli 2012 fällig gewordenen Anleihen über total CHF 290 Mio. wurden teilweise über zugesicherte Kreditlinien refinanziert.

Per Ende September 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. SEPTEMBER 2012
< 6 Monate		150 005	180 000
6 bis 12 Monate		249 591	99 860
1 bis 5 Jahre		1 347 298	948 179
> 5 Jahre		200 000	600 000
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 946 894	1 828 039

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende September 2012 3.8 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre).

4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

In der Berichtsperiode wurden vier Interest Rate Swaps über total CHF 200 Mio. fällig. Zudem 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 September 2012 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt 0.25% bis 3.04%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

5. AKTIENKAPITAL

Vom 1. Januar bis zum 30. September 2012 wurden insgesamt 2 396 896 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 82.18 verkauft (total: CHF 197.0 Mio.); gekauft wurden dagegen keine eigenen Aktien.

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf den Seiten 14 bis 15.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 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. JULI BIS 30. SEPT. 2011	1. JULI BIS 30. SEPT. 2012	1. JANUAR BIS 30. SEPT. 2011	1. JANUAR BIS 30. SEPT. 2012
Reingewinn in CHF 1 000	36 027	36 439	234 268	215 446
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	43 007 952	45 648 096	42 868 479	44 628 280
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.84	0.80	5.46	4.83
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	35 869	36 402	113 127	122 517
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.83	0.80	2.64	2.75

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2011	30. SEPTEMBER 2012
Eigenkapital in CHF 1 000	3 268 894	3 537 842
Latente Steuern in CHF 1 000	596 338	631 192
Anzahl ausgegebene Aktien	45 867 891	45 867 891
Anzahl eigene Aktien	2 446 896	50 000
Anzahl ausstehende Aktien	43 420 995	45 817 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	75.28	77.22
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF¹	89.02	90.99

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).

8. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Anlageliegenschaft Chemin du Rionzi 52 in Lausanne wurde in der Berichtsperiode zum Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt im 4. Quartal 2012. Der Verkaufserfolg wurde gemäss den Richtlinien von IFRS per 30. Juni 2012 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich geregelt war.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

BERICHT ÜBER DIE REVIEW DER REVISIONSSTELLE

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

EINLEITUNG

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 10 bis 24 sowie 28 bis 43) der PSP Swiss Property AG für die am 30. September 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, 12. November 2012

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

ZUSATZINFORMATIONEN

IMMOBILIENPORTFOLIO	28
Kennzahlen pro Region	28
Immobilienangaben	30
Zusatzangaben Projektentwicklungen	40
Verkäufe Q1 bis Q3 2012	42
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	42
Mieterstruktur	43
KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN	44
KUNDENBETREUUNG	45

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	130 183	8 738	5 647	115 799	66.5 %	190 734	63.3 %
2011		86	170 399	11 596	9 430	149 372	64.7 %	186 006	62.2 %
GENÈVE									
2012		16	27 958	3 688	3 682	20 588	11.8 %	39 553	13.1 %
2011		16	38 116	5 316	2 466	30 334	13.1 %	39 150	13.1 %
BASEL									
2012		13	15 654	982	1 256	13 416	7.7 %	20 835	6.9 %
2011		13	19 890	1 321	1 728	16 840	7.3 %	20 701	6.9 %
BERN									
2012		12	7 646	917	279	6 450	3.7 %	13 241	4.4 %
2011		12	10 333	1 140	1 092	8 101	3.5 %	13 211	4.4 %
LAUSANNE									
2012		15	11 299	1 826	1 253	8 220	4.7 %	17 112	5.7 %
2011		15	14 728	2 457	790	11 481	5.0 %	16 718	5.6 %
ÜBRIGE STANDORTE									
2012		22	12 420	946	1 255	10 219	5.9 %	18 937	6.3 %
2011		26	15 768	1 564	1 955	12 250	5.3 %	19 735	6.6 %
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN									
2012		10	356	509	420	- 572	- 0.3 %	953	0.3 %
2011		9	3 018	605	71	2 343	1.0 %	3 312	1.1 %
GESAMTTOTAL PORTFOLIO									
2012 ⁸		174	205 517	17 605	13 793	174 119	100.0 %	301 366	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 9 Monate bzw. per 30. September.

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	63.7 %	61 455	3 869 638	63.5 %	4.5 %	4.0 %	17 475	9.2 %	67 273	11.9 %
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	815 618	13.4 %	4.6 %	3.4 %	2 872	7.3 %	6 994	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	362 965	5.9 %	5.9 %	5.0 %	945	4.5 %	3 345	4.3 %
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	210 532	3.5 %	4.9 %	4.2 %	1 821	13.8 %	6 600	15.4 %
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	281 453	4.6 %	5.5 %	4.0 %	2 269	13.3 %	14 347	18.1 %
18 470	5.9 %	23 604	262 166	4.4 %	5.9 %	4.6 %	1 713	10.2 %	11 539	14.9 %
18 851	5.9 %	4 729	287 683	4.7 %	5.7 %	4.7 %	2 188	11.6 %	7 384	9.0 %
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	273 287	4.5 %	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.
321 241	100.0 %	119 309	6 101 175	100.0 %	4.7 %	4.0 %	27 570	9.2 %	105 943	11.3 %
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	GRUNDSTÜCKSFÄHCE 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. September 2012						
REGION ZÜRICH						
Kilchberg, Seestr. 40, 42	3 401	2 236	0	0	806	3 042
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	3 872	0	0	471	4 343
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 188	0	0	841	7 029
Wallisellen, Richtistr. 7	4 582	8 694	0	0	549	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	2 146	0	0	627	2 773
Zürich, Alfred Escherstr. 17	275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21	3 782	9 637	0	330	1 950	11 917
Zürich, Augustinergrasse 25	236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 1	442	1 794	283	0	0	2 077
Zürich, Bahnhofplatz 2	572	1 435	0	663	685	2 783
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 435	795	1 402	0	4 632
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	36 545	0	0	4 643	41 188
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	8 593	0	0	1 176	9 769
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)	5 860	15 979	0	0	0	15 979
Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt)	3 605	966	972	629	0	2 567
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)	3 693	3 443	1 343	0	169	4 955
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)	5 194	0	0	3 802	4 943	8 745
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	7 520	0	0	644	8 164
Zürich, Förlibuckstr. 60/62	10 382	14 780	0	877	8 551	24 208
Zürich, Förlibuckstr. 66	2 055	4 696	0	0	2 431	7 127
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	5.7 %	5.3 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
121	16.1 %	4.9 %	1969 89		01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	4.8 %	1976	2002 03	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	12.8 %	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	38.0 %	3.2 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	0.1 %	5.4 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	0.6 %	3.5 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	34.8 %	3.7 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	31.2 %	0.7 %	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 %	4.9 %	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.9 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.2 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.2 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.7 %	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 %	2.4 %	1911	1984 2003	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.7 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	9.2 %	2.6 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	45.9 %	2.0 %	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
140	0.0 %	5.6 %	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 %	3.7 %	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 %	4.7 %	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
272	0.0 %	4.3 %	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 %	4.1 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.0 %	3.7 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.8 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.2 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
12	0.0 %	4.4 %	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
65	26.8 %	4.2 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	22.5 %	4.4 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	29.8 %	5.2 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	10.6 %	5.8 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
65	34.9 %	3.5 %	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
1 137	2.6 %	4.4 %	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 40 bis 41.

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. September 2012						
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)						
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180	3 564	8 453	0	1 080	1 356	10 889
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	720	9 070
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 450	987	0	7 159	24 596
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150	8 225	30 130	572	125	6 761	37 588
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	10 485	691	86	8 030	19 292
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185	6 993	18 309	0	0	1 790	20 099
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12	1 922	3 745	0	0	605	4 350
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	1 580	0	0	166	1 746
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	652	0	141	118	911
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	1 192	4 870
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	6 830	0	0	1 028	7 858
Zürich, Sihlramtstr. 5	354	450	0	140	359	949
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 053	0	0	51	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	6 816	0	0	1 106	7 922

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	22.6 %	4.7 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	0.0 %	5.2 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.0 %	1700	1992	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	0.3 %	3.1 %	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	4.5 %	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 %	4.0 %	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
14	1.3 %	4.6 %	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41	27.4 %	3.5 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88	15.0 %	5.0 %	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
44	7.2 %	5.4 %	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
193	35.3 %	3.7 %	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
18	1.6 %	4.3 %	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.7 %	3.9 %	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35	0.9 %	4.4 %	1971	1999 2006 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	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	9.3 %	4.2 %	1883		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	2.7 %	4.0 %	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.8 %	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 %	4.8 %	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.2 %	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
61	18.1 %	4.6 %	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	1.0 %	4.0 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	99.8 %	2.1 %	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
8	82.1 %	0.7 %	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35	9.2 %	4.2 %	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 %	4.6 %	1913	1985	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
6	0.0 %	4.2 %	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	7.2 %	4.5 %	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. September 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	1 812	260	0	780	2 852
Total		258 480	423 829	29 420	17 033	94 369	564 651
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	11 176	875	0	2	12 053
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	2 846	797	0	419	4 062
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 320	364	134	948	3 766
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	75 833	6 593	977	4 956	88 359
REGION BASEL							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 748	4 440	0	1 313	13 501
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	4 216	842	137	1 147	6 342
Basel, Marktgasse 4		272	363	373	0	323	1 059
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	3 213	0	194	345	3 752
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	7 058	0	281	7 353	14 692
Total		31 344	55 185	6 423	2 378	13 709	77 695

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 %
4 901	9.2 %	4.0 %						
178	42.0 %	3.1 %	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 %	3.3 %	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.4 %	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
6	0.0 %	- 3.8 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.9 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	0.0 %	4.4 %	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	1.5 %	4.2 %	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	3.2 %	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 %	3.4 %						
0	9.6 %	3.3 %	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	1.2 %	5.6 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	- 1.3 %	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 %	4.6 %	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
239	2.0 %	6.7 %	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
227	0.0 %	5.0 %	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0 %
86	40.8 %	6.5 %	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 %	5.6 %	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	0.7 %	4.3 %	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.2 %	5.2 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
679	4.5 %	5.0 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFÄCHE 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. September 2012						
REGION BERN						
Bern, Bollwerk 15	403	1 215	433	119	160	1 927
Bern, Eigerstr. 2	3 342	4 516	112	0	48	4 676
Bern, Genfergasse 4	325	949	0	544	291	1 784
Bern, Haslerstr. 30/Effingerstr. 47	2 585	6 057	0	0	878	6 935
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78	241	178	517	0	325	1 020
Bern, Laupenstr. 10	969	1 697	0	569	178	2 444
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	6 495	1 255	171	1 441	9 362
Bern, Seilerstr. 8	1 049	3 658	386	0	590	4 634
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	27 545	6 717	3 418	5 061	42 741
REGION LAUSANNE						
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 258	0	263	365	2 886
Lausanne, Avenue de Sévelin 40	3 060	1 698	0	0	5 572	7 270
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	8 125	0	754	6 169	15 048
Lausanne, Avenue de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 489	3 033
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	8 713	1 616	0	41	10 370
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 571	538	0	224	2 333
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 805	0	0	4 610	12 415
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	2 852	312	745	621	4 530
Total	30 594	41 303	6 890	3 691	27 223	79 107
ÜBRIGE STANDORTE						
Aarau, Bahnhofstr. 18	496	1 225	734	0	108	2 067
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	1 375	2 132	1 602	0	591	4 325
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	5 805	3 421	0	3 665	12 891
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	8 617	337	510	1 155	10 619
Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes	269	875	540	0	108	1 523
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 %	5.4 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	0.0 %	6.0 %	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 %	2.8 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	61.1 %	1.1 %	1935 60	1997 2008 10 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	5.7 %	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 %	5.4 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	11.4 %	5.8 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	11.2 %	6.3 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	7.7 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 7.9 %	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 %	3.7 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.0 %	4.4 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	63.1 %	- 8.8 %	1938	1987	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
61	7.1 %	4.6 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
220	10.2 %	5.4 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	33.7 %	3.6 %	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
137	28.3 %	3.5 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
669	13.3 %	4.0 %						
34	1.0 %	2.9 %	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
18	0.2 %	4.5 %	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.9 %	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.9 %	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
81	36.5 %	2.1 %	1928 62	1986 93 2011	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
63	1.1 %	6.2 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
67	10.9 %	5.9 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
142	3.0 %	6.9 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.3 %	6.6 %	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	7.1 %	1982		01.10.2008	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFÄCHE 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. September 2012						
ÜBRIGE STANDORTE (FORTSETZUNG)						
Interlaken, Bahnhofstr. 23	419	0	308	0	0	308
Lugano, Via Pessina 16	356	569	508	0	380	1 457
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
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	67 788	44 015	10 308	1 294	26 202	81 819
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN⁷						
Basel, Grosspeterstr. 18, 20, «Grosspeter Tower»	3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Locarno, Via Respini 7/9, Projekt «Lido» ⁸	n.a.	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	607 542	667 710	66 351	28 791	171 520	934 372

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 %	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	59.6 %	4.5 %	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	1.8 %	3.5 %	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	4.8 %	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	6.9 %	5.3 %	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3 %	2.7 %	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	0.0 %	5.3 %	1890	1995	01.04.2004	IS	STWE	63.0 %
11	0.0 %	4.9 %	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.2 %	1595	2002 03	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	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 %
533	11.6 %	4.7 %						
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.						
7 810	9.2 %	4.0 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

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: 100%	Ende 2012
LÖWENBRÄU-AREAL Zürich, Limmatstr. 264 – 268	In Bau	
Projektbeschreibung: Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro).	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) Vermietungsstand: 25%	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: 62 Wohnungen und 2 Ateliers verkauft, 2 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: 68%	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.
AREAL WÄDENSWIL Wädenswil, Seestr. 23, 25, 29, 31	In Evaluation	
	Die Arealflächen werden verkauft oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt.	

IMMOBILIENPORTFOLIO

VERKÄUFE Q1 BIS Q3 2012

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²
Rheinfelden, Marktgasse 36	415	0	0
Rheinfelden, Parking Fröschweid	0	0	0
Rheinfelden, Roberstenstr. 95/Rheinweg 42	3 760	0	0
Wabern, Seftigenstr. 259	1 917	0	0

FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE PER 30. SEPTEMBER 2012

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	8%	8%
2012	3%	3%
2013	14%	16%
2014	14%	20%
2015	11%	11%
2016	19%	17%
2017	13%	9%
2018	4%	3%
2019	2%	2%
2020	2%	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
292	786	1 078	0	01.04.2004	02.07.2012
0	0	0	10	01.04.2004	02.07.2012
343	1 255	1 598	20	01.04.2004	03.07.2012
726	1 201	1 927	52	01.04.2004	09.01.2012

MIETERSTRUKTUR

	31. DEZEMBER 2011	30. SEPTEMBER 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 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

November 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