

# Q1

QUARTALSBERICHT Q1 2013

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

## KENNZAHLEN

<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>	Einheit	<b>1. JAN. BIS 31. DEZ. 2012</b>	<b>1. JAN. BIS 31. MÄRZ 2012</b>	<b>1. JAN. BIS 31. MÄRZ 2013</b>	<b>ÄNDERUNG IN %<sup>1</sup></b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	272 849	68 476	67 982	- 0.7
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.5	2.9	- 0.4	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	266 851	0	15 389	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 924	226	75	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 351	3 660	3 428	
Reingewinn	CHF 1 000	368 385	39 721	52 967	33.3
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	161 367	39 794	41 191	3.5
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	238 308	59 778	58 875	- 1.5
EBITDA-Marge	%	81.0	82.5	82.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 356 255	6 065 309	6 396 334	0.7
Eigenkapital	CHF 1 000	3 691 551	3 334 124	3 752 586	1.5
Eigenkapitalquote	%	58.1	55.0	58.7	
Eigenkapital-Rendite	%	10.6	4.8	5.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 808 286	1 907 341	1 818 182	0.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.4	31.4	28.4	
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>					
Anzahl Liegenschaften	Stück	163	167	166	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 968 097	5 699 504	6 104 637	2.3
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.7	4.8	4.5	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.9	4.2	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.0	7.4	8.8	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9	10	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	314 430	278 373	219 643	- 30.1
<b>PERSONALBESTAND</b>					
Periodenende	Stellen	84	85	86	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	78	79	
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	8.21	0.91	1.15	26.8
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.60	0.91	0.90	- 1.6
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	80.48	76.13	81.81	1.7
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	95.00	89.78	96.51	1.6
Aktienkurs Periodenende	CHF	86.55	80.20	86.50	- 0.1

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2012 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2012.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 23, 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 2012. Barauszahlung erfolgte am 16. April 2013.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

# INHALT

Kennzahlen	2
Bericht zum 1. Quartal 2013	4
<b>FINANZBERICHT</b>	<b>7</b>
PSP Swiss Property Gruppe	8
<b>ZUSATZINFORMATIONEN</b>	<b>25</b>
Immobilienportfolio	26
Kontaktstellen und wichtige Daten	42
Kundenbetreuung	43

#### QUARTALSBERICHT Q1 2013

Der Quartalsbericht ist als PDF auf [www.psp.info](http://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](http://www.psp.info) verfügbar (Bestellungen unter [investor.relations@psp.info](mailto:investor.relations@psp.info)).

#### [www.psp.info](http://www.psp.info)

Weitere Publikationen und Informationen finden sich auf [www.psp.info](http://www.psp.info).



# BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2013

An unsere Aktionäre,  
Geschäftspartner und Mitarbeiter

## OPERATIVE HAUPTTÄTIGKEITEN

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

Im 1. Quartal 2013 wurden folgende Neubauten in Zürich erfolgreich abgeschlossen und ins Anlageportfolio umklassifiziert: i) Brandschenkestrasse 152b (Kesselhaus), ii) Limmatstrasse 250 – 254/264/266 («RED») und iii) Theaterstrasse 22 («Vorderer Stern»).

Die übrigen Neu- und Umbauarbeiten wurden plangemäss weitergeführt. Weitere Angaben zu den Arealen und Projekten finden sich auf den Seiten 38 bis 39.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 100 Mio. neu aufgenommen und CHF 210 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde am 8. Februar 2013 eine 1.0%-Anleihe (All-in-Kosten 1.05%) mit einer Laufzeit bis 2019 und einem Volumen von CHF 120 Mio. emittiert. Es wurden keine Anleihen zurückbezahlt.

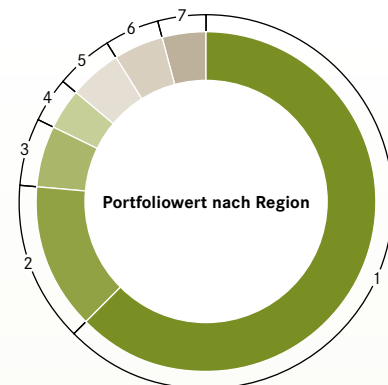
Dank den bestehenden Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Per Stichtag Ende März 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.13% (Ende 2012: 2.20%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.8 Jahre (Ende 2012: 3.7 Jahre). Bis 2017 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende März 2013 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 610 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

Im März 2013 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

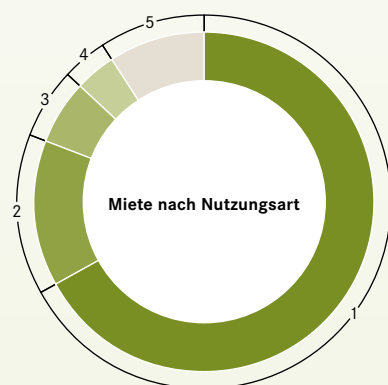
Mit einem Eigenkapital von CHF 3.753 Mrd. (Ende 2012: CHF 3.692 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.7% (Ende 2012: 58.1%) – wies PSP Swiss Property per Ende März 2013 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2013 CHF 1.818 Mrd. oder 28.4% der Bilanzsumme (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd. bzw. 28.4%).

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende März 2013 166 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und zwei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.324 Mrd. (Ende 2012: CHF 6.283 Mrd.).



(in CHF Mrd.)		
1	Zürich:	4.069 64%
2	Genf:	0.858 14%
3	Basel:	0.376 6%
4	Bern:	0.222 4%
5	Lausanne:	0.293 5%
6	Übrige Standorte:	0.286 5%
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften:	0.220 4%



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

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageimmobilien gekauft noch verkauft.

Per Ende März 2013 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.7 Mio. für den Verkauf bestimmt.

## LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2013 8.8% (Ende 2012: 8.0%).

Von den 8.8% waren 1.8%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Dabei stammten 0.6%-Punkte von der Liegenschaft Route des Acacias 50/52 in Carouge. 0.4%-Punkte betrafen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.9 Mrd.) trugen insgesamt 3.2%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.0 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 3.8%-Punkte.

Von den im Jahr 2013 auslaufenden Mietverträgen (CHF 42.0 Mio.) waren per Ende März 2013 bereits 58% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2013 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 10%.

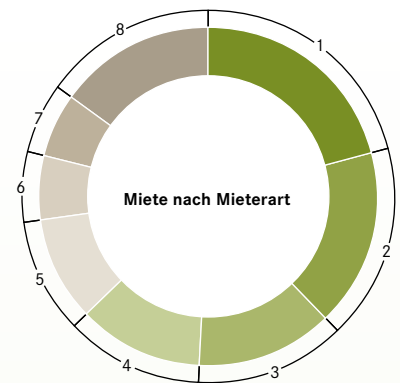
## KONSOLIDIERTES QUARTALSERGEBNIS (JANUAR BIS MÄRZ 2013)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup> erhöhte sich von CHF 39.8 Mio. (Vorjahresperiode) auf CHF 41.2 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 0.90 (Vorjahresperiode: CHF 0.91). Der leichte Rückgang ist auf den Verkauf eigener Aktien im Jahr 2012 und die daraus resultierende höhere durchschnittliche Anzahl nun ausstehender Aktien zurückzuführen. Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

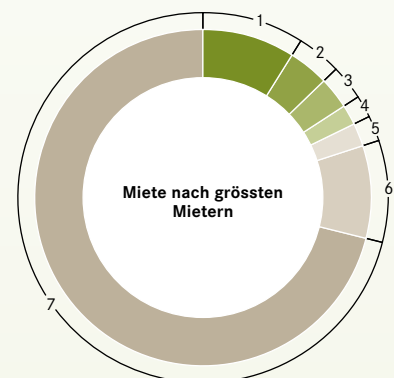
Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 53.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 39.7 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 1.15 (Vorjahresperiode: CHF 0.91). Die erstmalige Anwendung des neuen IFRS 13 Standards führte zu einer positiven Wertveränderung von CHF 15.4 Mio. (vgl. dazu Anmerkung 1 auf Seiten 20 bis 21).

Der Liegenschaftsertrag sank leicht auf CHF 68.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 68.5 Mio.). Der Betriebsaufwand blieb mit CHF 12.8 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Finanzaufwand sank aufgrund des günstigen Zinsumfelds und der sich vorteilhaft auswirkenden Zinssatz-Swaps gegenüber der Vorjahresperiode markant um CHF 2.1 Mio. bzw. 20.1% auf CHF 8.2 Mio.

Per Ende März 2013 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 81.81 (Ende 2012: CHF 80.48). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 96.51 (Ende 2012: CHF 95.00).



1	Verkauf:	21%
2	Dienstleistungen:	17%
3	Telekommunikation:	13%
4	Finanzdienstleistungen:	12%
5	Technologie:	10%
6	Öffentliche Hand:	6%
7	Gastronomie:	6%
8	Übrige:	15%



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%

<sup>1</sup> Vgl. dazu Definition auf Seite 23, Fussnote 2.

# BERICHT ZUM 1. QUARTAL 2013

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 10. April 2013 wurde eine Anleihe über CHF 150 Mio. zurückbezahlt.

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 9. April 2013 erfolgte am 16. April 2013 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.20 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 146.8 Mio.).

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

## AUSBLICK 2013

Allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz blicken wir weiterhin zuversichtlich in die Zukunft – dies dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einer soliden Kapitalbasis und einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio.

Wir bleiben auf jeden Fall unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungs politik treu.

Unsere finanziellen Mittel werden wir auch 2013 in erster Linie für Renovationen und Modernisierungen zur Attraktivitätssteigerung einzelner Liegenschaften sowie für die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte einsetzen.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013 einen EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 240 Mio. (2012: CHF 238.3 Mio.). Bei den Leerständen gehen wir per Jahresende von einer Quote von rund 10% aus (Ende März 2013: 8.8%).



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

8. Mai 2013

# FINANZBERICHT

<b>PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)</b>	<b>8</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis März)	8
Konsolidierte Bilanz	9
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis März)	10
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	12
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 31. März 2013	14
– Allgemeine Informationen	14
– Grundlagen der Rechnungslegung	14
– Erstmalige Anwendung von IAS 19 – Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statement (revised)	16
– Konsolidierungskreis	17
– Segmentinformation Q1 2012	18
– Segmentinformation Q1 2013	19
– Ausgewählte Anmerkungen	20
Bericht über die Review der Revisionsstelle	24

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS MÄRZ)

### KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013	ANMER- KUNG
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	68 476	67 982	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	15 389	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	1 150	975	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 913	- 900	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 11	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	70	6	
Aktivierete Eigenleistungen	718	482	1
Übriger Ertrag	2 872	2 940	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>72 362</b>	<b>86 874</b>	
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 2 523	- 2 483	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 3 926	- 3 847	
Personalaufwand	- 4 433	- 4 653	
Honorare an Dritte	- 15	- 11	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 1 776	- 1 616	
Abschreibungen	- 143	- 143	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 12 816</b>	<b>- 12 754</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>59 546</b>	<b>74 120</b>	
Finanzertrag	268	332	2
Finanzaufwand	- 10 480	- 8 492	2
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>49 334</b>	<b>65 960</b>	
Ertragssteueraufwand	- 9 613	- 12 993	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>39 721</b>	<b>52 967</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.91	1.15	5

### KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013	ANMER- KUNG
	(in CHF 1 000)		
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>39 721</b>	<b>52 967</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	2 125	8 754	
■ Ertragssteueraufwand	- 159	- 686	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	463	0	
■ Veränderung Personalvorsorge	464	0	
■ Ertragssteueraufwand	- 138	0	
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>42 475</b>	<b>61 035</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.



# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2012 ANGEPASST	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	31. MÄRZ 2013	ANMER- KUNG
Anlageliegenschaften		5 572 616	5 942 645	6 079 287	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 180	15 783	15 681	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		180 043	173 243	66 982	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		9	12	18	
Finanzbeteiligungen		7 353	9	9	
Forderungen		12 245	9 757	9 150	
Derivative Finanzinstrumente		0	0	76	4
Immaterielle Anlagen		144	56	34	
Mobile Sachanlagen		152	288	345	
Latente Steuerguthaben		13 386	13 015	12 120	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>5 802 126</b>	<b>6 154 808</b>	<b>6 183 702</b>	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		22 795	9 669	9 669	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		166 837	141 188	152 661	1
Forderungen		15 792	8 240	6 800	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14 107	8 748	9 644	
Flüssige Mittel		30 994	33 603	33 858	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>250 525</b>	<b>201 447</b>	<b>212 632</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 052 651</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 396 334</b>	
<b>PASSIVEN</b>					
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 119 673	1 031 037	1 031 037	
Eigene Aktien		- 158 244	0	0	
Gewinnreserven		2 342 580	2 704 821	2 757 787	
Neubewertungsreserven		- 45 854	- 48 894	- 40 825	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 262 741</b>	<b>3 691 551</b>	<b>3 752 586</b>	
Finanzverbindlichkeiten		985 000	1 160 000	1 050 000	3
Anleihen		647 298	498 360	618 182	3
Derivative Finanzinstrumente		41 815	46 014	37 437	4
Vorsorgeverpflichtungen		11 339	12 927	13 037	
Latente Steuerverpflichtungen		607 988	678 961	686 297	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 293 441</b>	<b>2 396 261</b>	<b>2 404 953</b>	
Finanzverbindlichkeiten		25 000	0	0	3
Anleihen		289 596	149 926	150 000	3
Derivative Finanzinstrumente		4 357	2 061	1 960	4
Verpflichtungen		90 561	45 818	45 681	
Passive Rechnungsabgrenzungen		65 613	45 408	36 890	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		19 816	25 086	4 180	
Rückstellungen		1 526	143	85	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>496 469</b>	<b>268 443</b>	<b>238 796</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>6 052 651</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 396 334</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 8. Mai 2013, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG (JANUAR BIS MÄRZ)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	39 721	52 967	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	- 15 389	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	141	- 326	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	11	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 70	- 6	
Aktivierte Eigenleistungen	- 718	- 482	1
Rückstellungsaufwand	0	- 35	
Beanspruchung Rückstellungen	- 24	- 23	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	77	110	
Abschreibungen	143	143	
Finanzaufwand netto	10 211	8 160	2
Ertragssteueraufwand	9 613	12 993	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 5 468	- 10 674	
Veränderung Forderungen	5 047	1 446	
Veränderung Verpflichtungen	6 851	- 137	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	5 609	- 925	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 13 711	- 4 333	
Bezahlte Zinsen	- 15 003	- 13 902	
Erhaltene Zinsen	268	332	
Bezahlte Steuern	- 17 060	- 26 354	
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>25 639</b>	<b>3 565</b>	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	- 110	0	1
Investitionen Anlageliegenschaften	- 9 169	- 6 288	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 7 313	- 7 183	1
Verkäufe von Liegenschaften	4 880	0	1
Rückzahlungen Darlehen	588	606	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 9	- 76	
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 11 134</b>	<b>- 12 940</b>	

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013	ANMER- KUNG
Verkäufe von eigenen Aktien	26 157	0	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	20 000	100 000	
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 60 000	- 210 000	
Emission Anleihe	0	120 000	
Emissionskosten Anleihe	0	- 370	
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 13 843</b>	<b>9 630</b>	
<b>Veränderung flüssiger Mittel</b>	<b>662</b>	<b>255</b>	
Flüssige Mittel per 1. Januar	30 994	33 603	
Flüssige Mittel per 31. März	31 656	33 858	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

(in CHF 1 000)	AKTIENKAPITAL	KAPITALRESERVEN
<b>31. Dezember 2011</b>	<b>4 587</b>	<b>1 119 673</b>
Restatement		
<b>1. Januar 2012</b>	<b>4 587</b>	<b>1 119 673</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Veränderung Personalvorsorge		
Ertragssteueraufwand		
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Verkauf eigener Aktien		5 587
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
<b>31. März 2012</b>	<b>4 587</b>	<b>1 125 260</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Veränderung Personalvorsorge		
Ertragssteueraufwand		
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an die Aktionäre		- 131 388
Aktienbasierende Entschädigungen		456
Verkauf eigener Aktien		36 709
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung		
<b>31. Dezember 2012</b>	<b>4 587</b>	<b>1 031 037</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Ertragssteueraufwand		
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>31. März 2013</b>	<b>4 587</b>	<b>1 031 037</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

	EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN ANGEPASST	NEUBEWERTUNGSRESERVEN ANGEPASST	TOTAL EIGENKAPITAL ANGEPASST
	- 158 244	2 342 580	- 39 702	3 268 894
			- 6 153	- 6 153
	- 158 244	2 342 580	- 45 854	3 262 741
		39 721		39 721
			2 125	2 125
			463	463
			464	464
			- 298	- 298
			2 754	2 754
	0	39 721	2 754	42 475
	24 248			29 835
		- 927		- 927
	- 133 996	2 381 374	- 43 100	3 334 124
		328 664		328 664
			- 4 327	- 4 327
			- 57	- 57
			- 1 725	- 1 725
			716	716
			- 5 393	- 5 393
	0	328 664	- 5 393	323 271
				- 131 388
	1 316			1 772
	132 680			169 389
		- 5 618		- 5 618
		400	- 400	0
	0	2 704 821	- 48 894	3 691 551
		52 967		52 967
			8 754	8 754
			- 686	- 686
			8 068	8 068
	0	52 967	8 068	61 035
	0	2 757 787	- 40 825	3 752 586

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 31. MÄRZ 2013

### 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 166 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und zwei Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 31. März 2013 beschäftigte PSP Swiss Property 86 Mitarbeitende, entsprechend 79 Vollzeitstellen (Ende 2012: 84 bzw. 78).

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2013 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. März 2013.

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss von PSP Swiss Property per 31. März 2013 wurde durch den Verwaltungsrat am 8. Mai 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

### GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung RLR) der SIX Swiss Exchange.

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2013 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung Q1 2013 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2012 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 Liegenschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. In der Berichtsperiode neu erworbene Liegenschaften werden per Quartalsende extern bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. 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.

Per 1. Januar 2013 traten die nachfolgenden angepassten Standards in Kraft. Die für PSP Swiss Property wesentlichen Neuerungen bzw. Änderungen sowie deren Auswirkungen präsentieren sich wie folgt:

- IAS 1 revised – Presentation of Items of Other Comprehensive Income: 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. Die Auswirkungen sind im nachfolgenden Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IAS 19 - Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statement (revised)» dargestellt.
- IFRS 10 – Consolidated Financial Statements: 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 hat keinen Einfluss auf die in die Konzernrechnung einzubeziehenden Gesellschaften, da PSP Swiss Property bei allen Tochtergesellschaften auch nach der neuen Definition die Kontrolle innehat.
- IFRS 11 – Joint Arrangements: 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). Für PSP Swiss Property hat dieser Standard keine Auswirkungen auf die Klassifizierung der assoziierten Unternehmen.

- IFRS 12 – Disclosures of Interests in Other Entities: Dieser neue Standard definiert verschiedene zusätzliche Offenlegungen bei Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Aufgrund der klaren und einfachen Konzernstruktur hat dieser Standard bei PSP Swiss Property keine wesentlichen Auswirkungen.
- IFRS 13 – Fair Value Measurement: Dieser neue Standard ersetzt die bisher in IAS 40 integrierte Guidance zur Ermittlung von Fair Values für Renditeigenschaften oder andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften. Neben einer leicht veränderten Fair-Value-Definition gelangt neu insbesondere das Konzept des «Highest and Best Use» zur Anwendung. Die Auswirkungen des neuen Standards sind in Anmerkung 1 dargestellt.
- IAS 19 revised – Employee Benefits: Dieser geänderte Standard wurde in der Berichtsperiode erstmals angewendet. Die Auswirkungen, inkl. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, sind im nachfolgenden Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IAS 19 - Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statement (revised)» dargestellt.
- IFRS 7 revised – Disclosures – Offsetting Financial Assets and Liabilities: 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.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 31. März 2013 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2012 auf den Seiten 38 bis 51 beschrieben.

Der folgende neue IFRS-Standard bzw. dessen Interpretation wurde durch das IASB verabschiedet, tritt aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft.

- 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 dieses neuen bzw. 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.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 31. MÄRZ 2013

### ERSTMALIGE ANWENDUNG VON IAS 19 – EMPLOYEE BENEFITS (REVISED) UND IAS 1 – PRESENTATION OF FINANCIAL STATEMENT (REVISED)

Die wesentlichen Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IAS 19 (revised), inkl. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, für die PSP Gruppe sind:

- Wegfall der Korridormethode: Die versicherungstechnischen Gewinne und Verluste werden neu zum Zeitpunkt ihres Entstehens vollumfänglich in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.
- Berechnung des Vorsorgeaufwands: Die bisherige Erfassung des erwarteten Ertrags aus dem Planvermögen und die Berechnung des Zinsaufwands auf der leistungsorientierten Vorsorgeverpflichtung werden neu durch die Erfassung eines Nettozins Erfolgs auf Basis der Nettovorsorgeverpflichtung oder des Nettovorsorgevermögens ersetzt.

Die wesentliche Auswirkung der erstmaligen Anwendung von IAS 1 (revised) für die PSP Gruppe ist:

- Aufteilung der Gesamtergebnisrechnung in zwei Kategorien, je nachdem, ob die entsprechenden Beträge in einer späteren Periode wieder in die Erfolgsrechnung zurückfliessen werden oder nicht.

Die erstmalige Anwendung von IAS 19 (revised) und IAS 1 (revised) hat gemäss den Übergangsbestimmungen des Standards retrospektiv zu erfolgen. Die Auswirkungen auf die Vergleichsperioden werden in den folgenden Tabellen durch eine Gegenüberstellung der publizierten Zahlen und der aufgrund der Standardänderung angepassten Zahlen aufgezeigt. Nachfolgend werden die betroffenen Positionen in der Bilanz, in der Erfolgsrechnung, in der Gesamtergebnisrechnung, in der Geldflussrechnung, im Eigenkapitalnachweis und in den Ergebnissen pro Aktie dargestellt:

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG	(in CHF 1 000)		JANUAR BIS MÄRZ 2012					
			PUBLIZIERT	ANGEPASST				
Personalaufwand			- 4 366	- 4 433				
Ertragssteueraufwand			- 9 628	- 9 613				
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			39 774	39 721				
<b>KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b>			<b>JANUAR BIS MÄRZ 2012</b>					
			<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>				
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			39 774	39 721				
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden könnten:								
■ Veränderung Zinsabsicherungen			2 125	2 125				
■ Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>			n.a.	- 159				
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:								
■ Veränderung Finanzbeteiligungen			463	463				
■ Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>			n.a.	- 36				
■ Veränderung Personalvorsorge			0	464				
■ Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>			n.a.	- 102				
Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>			- 196	n.a.				
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			42 166	42 475				
<b>KONSOLIDIERTE BILANZ</b>			<b>1. JANUAR 2012</b>		<b>31. MÄRZ 2012</b>		<b>31. DEZEMBER 2012</b>	
			<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>	<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>	<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>
Latente Steuerguthaben			11 650	13 386	11 128	12 776	10 933	13 015
Gewinnreserven			2 342 580	2 342 580	2 381 426	2 381 374	2 705 067	2 704 821
Neubewertungsreserven			- 39 702	- 45 854	- 37 310	- 43 100	- 41 757	- 48 894
Vorsorgeverpflichtungen			3 451	11 339	3 461	10 952	3 462	12 927

<sup>1</sup> Der Ertragssteueraufwand wurde bisher als Gesamtposition ausgewiesen.



KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG	(in CHF 1 000)		JANUAR BIS MÄRZ 2012	
			PUBLIZIERT	ANGEPASST
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			39 774	39 721
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen			10	77
Ertragssteueraufwand			9 628	9 613
KONSOLIDIRTER EIGENKAPITALNACHWEIS	JANUAR BIS MÄRZ 2012		APRIL BIS DEZEMBER 2012	
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Gewinnreserven	2 381 426	2 381 374	2 705 067	2 704 821
■ Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	39 774	39 721	328 858	328 664
Neubewertungsreserven	- 37 310	- 43 100	- 41 757	- 48 894
■ Veränderung Personalvorsorge	0	464	0	- 1 725
■ Ertragssteueraufwand	- 196	- 298	336	716
■ Sonstiges Ergebnis	2 392	2 754	- 4 048	- 5 393
■ Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	42 166	42 475	324 810	323 271
SEGMENTINFORMATION			JANUAR BIS MÄRZ 2012	
			PUBLIZIERT	ANGEPASST
Personalaufwand Segment Immobilienbewirtschaftung			- 1 961	- 2 018
Personalaufwand Segment Holding			- 2 430	- 2 440
Personalaufwand Zwischensumme			- 4 391	- 4 458
Personalaufwand Total			- 4 366	- 4 433
Ertragssteueraufwand Total			- 9 628	- 9 613
KENNZAHLEN PRO AKTIE	JANUAR BIS MÄRZ 2012		JANUAR BIS DEZEMBER 2012	
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Reingewinn in CHF 1 000	39 774	39 721	368 631	368 385
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.91	0.91	8.21	8.21
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	39 846	39 794	161 614	161 367
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolg in CHF (unverwässert und verwässert)	0.91	0.91	3.60	3.60
			31. MÄRZ 2012	31. DEZEMBER 2012
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Eigenkapital in CHF 1 000	3 339 967	3 334 124	3 698 934	3 691 551
Latente Steuern in CHF 1 000	599 704	598 056	668 028	665 946
Eigenkapital pro Aktie in CHF	76.26	76.13	80.64	80.48
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF	89.96	89.78	95.21	95.00

## KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2012 nicht verändert.

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

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 31. MÄRZ 2013

### SEGMENTINFORMATION Q1 2012 ANGEPASST

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012 ANGEPASST					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
<b>BETRIEBSERTRAG</b> (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	68 870			68 870	- 394	68 476
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0			0		0
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	1 150			1 150		1 150
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 913			- 913		- 913
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 89			- 89	78	- 11
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		70		70		70
Bewirtschaftung		3 073		3 073	- 3 073	0
Aktivierete Eigenleistungen		718		718		718
Übriger Ertrag	2 644	509	3 726	6 879	- 4 007	2 872
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>71 663</b>	<b>4 370</b>	<b>3 726</b>	<b>79 758</b>	<b>- 7 396</b>	<b>72 362</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 597			- 5 597	3 073	- 2 523
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 132			- 4 132	206	- 3 926
Personalaufwand		- 2 018	- 2 440	- 4 458	25	- 4 433
Honorare an Dritte		- 15		- 15		- 15
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 912	- 853	- 1 103	- 5 868	4 092	- 1 776
Abschreibungen	- 106	- 15	- 22	- 143		- 143
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 13 747</b>	<b>- 2 900</b>	<b>- 3 565</b>	<b>- 20 213</b>	<b>7 396</b>	<b>- 12 816</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>57 916</b>	<b>1 470</b>	<b>160</b>	<b>59 546</b>		<b>59 546</b>
Finanzertrag						268
Finanzaufwand						- 10 480
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>						<b>49 334</b>
Ertragssteueraufwand						- 9 613
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>						<b>39 721</b>
<b>UMSATZERLÖSE</b>						
Mit Dritten	72 271	0	0	72 271		72 271
Mit anderen Segmenten	394	4 072	3 726	8 192	- 7 474	718
<b>Total Umsatzerlöse</b>	<b>72 665</b>	<b>4 072</b>	<b>3 726</b>	<b>80 463</b>	<b>- 7 474</b>	<b>72 988</b>

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 2013

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
<b>BETRIEBSERTRAG</b> (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	68 375			68 375	- 393	67 982
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	15 389			15 389		15 389
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	975			975		975
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 900			- 900		- 900
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0			0		0
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		6		6		6
Bewirtschaftung		3 111		3 111	- 3 111	0
Aktivierte Eigenleistungen		482		482		482
Übriger Ertrag	2 940	255	3 870	7 065	- 4 125	2 940
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>86 779</b>	<b>3 853</b>	<b>3 870</b>	<b>94 503</b>	<b>- 7 629</b>	<b>86 874</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 594			- 5 594	3 111	- 2 483
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 027			- 4 027	180	- 3 847
Personalaufwand		- 2 203	- 2 475	- 4 678	25	- 4 653
Honorare an Dritte		- 11		- 11		- 11
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 4 006	- 784	- 1 139	- 5 929	4 313	- 1 616
Abschreibungen	- 102	- 20	- 22	- 143		- 143
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 13 729</b>	<b>- 3 018</b>	<b>- 3 636</b>	<b>- 20 383</b>	<b>7 629</b>	<b>- 12 754</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>73 051</b>	<b>835</b>	<b>234</b>	<b>74 120</b>		<b>74 120</b>
Finanzertrag						332
Finanzaufwand						- 8 492
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>						<b>65 960</b>
Ertragssteueraufwand						- 12 993
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>						<b>52 967</b>
<b>UMSATZERLÖSE</b>						
Mit Dritten	71 898	0	0	71 898		71 898
Mit anderen Segmenten	393	3 848	3 870	8 111	- 7 629	482
<b>Total Umsatzerlöse</b>	<b>72 291</b>	<b>3 848</b>	<b>3 870</b>	<b>80 008</b>	<b>- 7 629</b>	<b>72 379</b>

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».



Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 1. Quartals 2013 zeigte, dass die Erstanwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts im neuen IFRS 13 Standard bei zwei Liegenschaften zu einer Wertveränderung führte, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen. Der Betrag von CHF 15.4 Mio. fließt als positive Marktwertanpassung in die Erfolgsrechnung ein.

## 2. FINANZAUFWAND

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013
Zinsertrag		268	332
<b>Total Finanzertrag</b>		<b>268</b>	<b>332</b>
Zinsaufwand		11 795	9 740
Aktiviert Bauzinsen		– 1 762	– 1 514
Amortisation Emissionskosten Anleihen		447	267
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>10 480</b>	<b>8 492</b>
<b>Total Finanzaufwand netto</b>		<b>10 211</b>	<b>8 160</b>
<b>Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten</b>		<b>12 242</b>	<b>10 006</b>

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2013 CHF 1.818 Mrd. (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 2.28% (Vorjahresperiode: 2.52% bzw. Gesamtjahr 2012: 2.37%). Per Ende März 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.13% (Ende 2012: 2.20%).

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 31. MÄRZ 2013

### 3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2012	31. MÄRZ 2013
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 050 000
Langfristige Anleihen		498 360	618 182
Kurzfristige Anleihen		149 926	150 000
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 808 286</b>	<b>1 818 182</b>

Vom 1. Januar 2013 bis zum 31. März 2013 wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 100 Mio. neu aufgenommen und CHF 210 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde am 8. Februar 2013 eine 1.0%-Anleihe (All-in-Kosten 1.05%) mit einer Laufzeit bis 2019 und einem Volumen von CHF 120 Mio. emittiert. Es wurden keine Anleihen zurückbezahlt.

Per Ende März 2013 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 wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsfaktor und die Verschuldungsquote.

Das Exposure aller Finanzverbindlichkeiten betreffend Zinssatzänderungen präsentierte sich jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2012	31. MÄRZ 2013
< 6 Monate		259 926	150 000
6 bis 12 Monate		0	0
1 bis 5 Jahre		948 360	998 545
> 5 Jahre		600 000	669 637
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 808 286</b>	<b>1 818 182</b>

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende März 2013 3.8 Jahre (Ende 2012: 3.7 Jahre).

### 4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

In der Berichtsperiode wurde ein Interest Rate Swap mit einem Kontraktwert von CHF 50 Mio. fällig und durch einen bereits bestehenden Forward Starting Interest Rate Swap ersetzt.

Bei allen Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende März 2013 bestehenden Interest Rate Swaps betrug 0.25% bis 3.04%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Alle derivativen Finanzinstrumente sind unverändert als Finanzinstrumente der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie klassifiziert. In der Berichtsperiode ergaben sich keine Verschiebungen zwischen den Fair-Value-Hierarchie-Stufen. Die Bewertung erfolgt unverändert mittels Discounted-Cash-Flow-Modell (Abdiskontierung der künftigen Cash-Flows anhand von veröffentlichten Zinssätzen).

## 5. KENNZAHLEN PRO AKTIE

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

	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 31. MÄRZ 2013
Reingewinn in CHF 1 000	39 721	52 967
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	43 608 465	45 867 891
<b>Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>0.91</b>	<b>1.15</b>
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	39 794	41 191
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>0.91</b>	<b>0.90</b>

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	31. MÄRZ 2013
Eigenkapital in CHF 1 000	3 691 551	3 752 586
Latente Steuern in CHF 1 000	665 946	674 176
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Eigenkapital pro Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>80.48</b>	<b>81.81</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF<sup>1</sup></b>	<b>95.00</b>	<b>96.51</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

## 6. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Am 10. April 2013 wurde eine Anleihe über CHF 150 Mio. zurückbezahlt.

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 9. April 2013 erfolgte am 16. April 2013 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.20 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 146.8 Mio.).

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

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

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## BERICHT ÜBER DIE REVIEW DER REVISIONSSTELLE

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

#### **Einleitung**

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 8 bis 23 sowie 26 bis 41) der PSP Swiss Property AG für die am 31. März 2013 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, 8. Mai 2013



# ZUSATZINFORMATIONEN

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>26</b>
Kennzahlen pro Region	26
Immobilienangaben	28
Zusatzangaben Projektentwicklungen	38
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	40
Mieterstruktur	41
<b>KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN</b>	<b>42</b>
<b>KUNDENBETREUUNG</b>	<b>43</b>

# 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 <sup>1</sup>	IN % VOM TOTAL
<b>ZÜRICH</b>									
2013		89	43 525	2 816	2 345	38 365	65.3 %	197 651	63.9 %
2012		86	174 278	12 481	7 986	153 812	66.7 %	191 139	63.1 %
<b>GENÈVE</b>									
2013		16	8 979	1 182	777	7 020	11.9 %	39 903	12.9 %
2012		16	37 157	5 168	4 855	27 135	11.8 %	39 662	13.1 %
<b>BASEL</b>									
2013		13	5 155	362	232	4 561	7.8 %	21 303	6.9 %
2012		13	20 671	1 375	1 545	17 752	7.7 %	20 908	6.9 %
<b>BERN</b>									
2013		12	2 997	233	144	2 620	4.5 %	13 289	4.3 %
2012		12	10 304	1 137	518	8 648	3.8 %	13 143	4.3 %
<b>LAUSANNE</b>									
2013		15	3 737	464	88	3 185	5.4 %	17 736	5.7 %
2012		15	14 986	2 752	1 854	10 380	4.5 %	17 185	5.7 %
<b>ÜBRIGE STANDORTE</b>									
2013		21	3 862	414	405	3 043	5.2 %	18 642	6.0 %
2012		21	16 487	1 449	1 826	13 213	5.7 %	18 685	6.2 %
<b>AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN</b>									
2013		7	119	123	36	- 40	- 0.1 %	902	0.3 %
2012		9	539	598	413	- 473	- 0.2 %	2 199	0.7 %
<b>GESAMTTOTAL PORTFOLIO</b>									
<b>2013<sup>8</sup></b>		<b>173</b>	<b>68 375</b>	<b>5 594</b>	<b>4 027</b>	<b>58 754</b>	<b>100.0 %</b>	<b>309 426</b>	<b>100.0 %</b>
<b>2012<sup>9</sup></b>		<b>172</b>	<b>274 423</b>	<b>24 960</b>	<b>18 997</b>	<b>230 466</b>	<b>100.0 %</b>	<b>302 920</b>	<b>100.0 %</b>

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 2013 3 Monate bzw. per 31. März.

9 Für 2012 12 Monate bzw. per 31. Dezember.

MARKT- MIETE <sup>2</sup>	IN % VOM TOTAL	BEWER- TUNGS- DIFF. LIEGEN- SCHAFTEN <sup>3</sup>	IMMO- BILIEN- WERT	IN % VOM TOTAL	RENDITE		LEER- STAND IN CHF <sup>6</sup>	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) <sup>6,7</sup>	LEER- STAND IN m <sup>2</sup>	LEER- STANDS- QUOTE (m <sup>2</sup> )
					BRUTTO <sup>4</sup>	NETTO <sup>5</sup>				
210 938	64.3 %	6 280	4 068 839	64.3 %	4.3 %	3.8 %	17 725	9.0 %	64 267	11.2 %
205 105	63.6 %	131 864	3 945 969	62.8 %	4.5 %	4.0 %	15 090	7.9 %	60 630	10.7 %
44 308	13.5 %	9 109	857 947	13.6 %	4.3 %	3.3 %	3 533	8.9 %	8 830	10.0 %
44 308	13.7 %	39 451	845 590	13.5 %	4.5 %	3.3 %	3 258	8.2 %	8 107	9.2 %
20 926	6.4 %	0	376 394	6.0 %	5.6 %	4.9 %	268	1.3 %	864	1.1 %
20 926	6.5 %	25 161	376 246	6.0 %	5.7 %	4.9 %	279	1.3 %	1 024	1.3 %
13 853	4.2 %	0	222 260	3.5 %	5.5 %	4.8 %	173	1.3 %	1 024	2.4 %
13 853	4.3 %	14 299	222 088	3.5 %	4.8 %	4.1 %	334	2.5 %	1 707	4.0 %
19 417	5.9 %	0	292 717	4.6 %	5.2 %	4.4 %	2 217	12.5 %	14 764	18.6 %
19 417	6.0 %	26 365	292 153	4.7 %	5.4 %	3.7 %	2 418	14.1 %	14 919	19.0 %
18 732	5.7 %	0	286 480	4.5 %	5.5 %	4.3 %	3 133	16.8 %	11 652	14.2 %
18 732	5.8 %	2 856	286 051	4.6 %	5.7 %	4.6 %	2 745	14.7 %	10 014	12.3 %
n.a.	n.a.	0	219 643	3.5 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	26 856	314 430	5.0 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>328 174</b>	<b>100.0 %</b>	<b>15 389</b>	<b>6 324 280</b>	<b>100.0 %</b>	<b>4.5 %</b>	<b>3.9 %</b>	<b>27 049</b>	<b>8.8 %</b>	<b>101 401</b>	<b>10.7 %</b>
<b>322 341</b>	<b>100.0 %</b>	<b>266 851</b>	<b>6 282 527</b>	<b>100.0 %</b>	<b>4.7 %</b>	<b>3.9 %</b>	<b>24 123</b>	<b>8.0 %</b>	<b>96 401</b>	<b>10.3 %</b>

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	BÜROFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	VERKAUFSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ÜBRIGE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
31. März 2013						
<b>REGION ZÜRICH</b>						
Kilchberg, Seestr. 40, 42	3 401	2 234	0	0	806	3 040
Rüschlikon, Moosstr. 2	6 798	5 491	0	0	3 642	9 133
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29	30 671	42 167	0	163	3 228	45 558
Wallisellen, Handelszentrum	4 131	3 938	0	0	402	4 340
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 509	0	0	505	7 014
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	6 982	0	0	383	7 365
Zürich, Albulastr. 57	1 266	2 063	0	0	661	2 724
Zürich, Alfred Escherstr. 17	275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21	3 782	9 637	0	330	1 939	11 906
Zürich, Augustinergrasse 25	236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 1	442	1 660	283	0	152	2 095
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	3 516	0	313	474	4 303
Zürich, Bahnhofstr. 28a/Waaggasse 6	763	2 390	160	419	262	3 231
Zürich, Bahnhofstr. 39	1 093	1 754	1 680	0	36	3 470
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	4 652	41 197
Zürich, Bleicherweg 10/Schanzengraben 7	1 155	4 601	246	0	0	4 847
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	1 307	0	206	4 956
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)	5 194	0	0	3 802	4 943	8 745
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4) <sup>6</sup>	583	2 441	0	0	0	2 441
Zürich, Brandschenkestr. 152b	818	699	0	0	0	699
Zürich, Dufourstr. 56	900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7	1 296	2 561	433	0	330	3 324
Zürich, Förlibuckstr. 10	4 122	7 520	0	0	644	8 164
Zürich, Förlibuckstr. 60/62	10 382	14 644	0	877	8 551	24 072
Zürich, Förlibuckstr. 66	2 055	4 706	0	0	2 372	7 078
Zürich, Förlibuckstr. 110	2 963	9 518	360	410	1 510	11 798

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) <sup>1</sup>	RENDITE NETTO <sup>2</sup>	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR <sup>3</sup>	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER <sup>4</sup>	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS <sup>5</sup>	EIGENTUMS- QUOTE
33	7.1 %	5.5 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
121	14.8 %	4.0 %	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	6.7 %	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	9.6 %	4.6 %	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	35.1 %	3.1 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	0.1 %	5.3 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	0.6 %	3.9 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	21.1 %	3.5 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	24.1 %	4.2 %	1986	2005	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.7 %	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
124	2.0 %	4.8 %	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.0 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	46.5 %	3.1 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.3 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.4 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	32.4 %	3.9 %	1894 99	1994 95	01.01.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.3 %	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	12.0 %	1.8 %	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.0 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.1 %	2.3 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	45.7 %	2.5 %	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 %	4.1 %	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.2 %	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1885	1984	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	n.a.	0.0 %	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4 %
0	n.a.	0.0 %	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8 %
56	0.0 %	4.5 %	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
272	0.0 %	4.4 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.1 %	4.4 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	8.3 %	4.2 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.5 %	3.8 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.6 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	- 3.4 %	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
12	0.0 %	4.4 %	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
65	21.0 %	4.8 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	21.0 %	4.5 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	5.8 %	4.4 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	7.2 %	6.0 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
64	27.3 %	3.2 %	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 38 bis 39.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	BÜROFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	VERKAUFSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ÜBRIGE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
31. März 2013						
<b>REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)</b>						
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)	3 495	0	0	1 737	91	1 828
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	210	224	808
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	667	9 017
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 419	1 147	0	7 030	24 596
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150	8 225	30 154	937	131	6 420	37 642
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	10 391	691	86	8 124	19 292
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185	6 993	18 294	0	0	1 788	20 082
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12	1 922	3 741	0	0	605	4 346
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	488	610	1 098
Zürich, Konradstr. 1/Zollstr. 6	686	265	166	190	2 251	2 872
Zürich, Kurvenstr. 17/Beckenhofstr. 26	657	1 581	0	0	166	1 747
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. 250 – 254/264/266	4 705	7 769	0	0	760	8 529
Zürich, Limmatstr. 291	973	2 906	0	0	154	3 060
Zürich, Lintheschergasse 23	135	359	0	80	186	625
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	710	0	178	1 686
Zürich, Schaffhauserstr. 611	2 561	2 812	600	0	176	3 588
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 961	753	0	1 156	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	1 029	7 859
Zürich, Sihlramstr. 5	354	451	0	140	359	950
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 052	0	0	52	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48/Sumatrastr. 11	1 589	4 279	260	0	403	4 942
Zürich, Stauffacherstr. 31	400	534	0	210	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12	1 506	2 244	4 323	0	40	6 607
Zürich, Theaterstr. 22	324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9	989	3 291	315	909	654	5 169

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) <sup>1</sup>	NETTO- RENDITE <sup>2</sup>	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR <sup>3</sup>	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER <sup>4</sup>	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS <sup>5</sup>	EIGENTUMS- QUOTE
1 137	1.9 %	5.6 %	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
101	21.8 %	4.5 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	0.0 %	5.4 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1700	1992   2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	0.3 %	3.2 %	1925	1998   2005	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	4.2 %	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	10.2 %	3.2 %	1904	1993   2010   12	27.05.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
14	1.0 %	4.4 %	1969	1986   2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41	27.2 %	3.4 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88	17.0 %	4.9 %	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	42.6 %	2.7 %	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
18	0.3 %	4.5 %	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	1.5 %	3.9 %	1879   1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35	0.0 %	4.6 %	1971	1999   2006   07   12	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.2 %	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
33	8.3 %	1.8 %	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	5.1 %	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
3	3.2 %	3.4 %	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	9.3 %	3.8 %	1883		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	2.7 %	3.9 %	1964	2003   07   11	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.9 %	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 %	4.7 %	1958	1981   2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
61	17.9 %	4.3 %	2001   02		01.07.2005	PP	AE	100.0 %
76	4.2 %	5.0 %	1959	2003   08	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	12.7 %	3.5 %	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
90	0.9 %	4.0 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	99.8 %	- 1.2 %	1981   2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
8	42.3 %	1.9 %	1896	1998   2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35	1.0 %	4.3 %	1929	1999   2001   07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.2 %	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	0.0 %	3.1 %	1973	1993   2004   07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	32.0 %	1.1 %	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	3.9 %	1906	1992   2002	01.04.2004	PP	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 38 bis 39.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. März 2013	GRUND- STÜCKS- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	BÜRO- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	VERKAUFS- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GASTRO- NOMIE- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ÜBRIGE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	TOTAL VER- MIETBARE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
<b>REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)</b>							
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	6 802	0	0	1 138	7 940
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 235	133	0	125	1 493
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 807	260	0	780	2 847
<b>Total</b>		<b>264 327</b>	<b>432 754</b>	<b>29 686</b>	<b>17 325</b>	<b>94 622</b>	<b>574 387</b>
<b>REGION GENÈVE</b>							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 120	0	0	202	9 322
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	38	5 665
Genève, Place du Molard 7		593	2 145	0	843	395	3 383
Genève, Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1		926	3 410	0	0	450	3 860
Genève, Rue de la Corratierie 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	11 184	875	0	2	12 061
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 763	0	0	472	6 235
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	798	0	419	4 063
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 320	364	134	961	3 779
Genève, Rue F. Bonivard 12/Rue des Alpes 11		392	1 986	273	0	80	2 339
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 976	0	0	0	9 976
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 816	14 458	0	0	1 337	15 795
<b>Total</b>		<b>32 756</b>	<b>75 961</b>	<b>6 598</b>	<b>977</b>	<b>4 675</b>	<b>88 211</b>
<b>REGION BASEL</b>							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 760	4 440	0	1 315	13 515
Basel, Falknerstr. 31/Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
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	12 842	0	0	680	13 522
Basel, Hochstr. 16/Pfeffingerstr. 5		7 018	15 220	0	0	0	15 220
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 740	842	137	702	6 421
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	3 313	0	194	309	3 816
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	6 928	0	281	7 491	14 700
<b>Total</b>		<b>31 344</b>	<b>55 884</b>	<b>6 423</b>	<b>2 233</b>	<b>13 321</b>	<b>77 861</b>

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) <sup>1</sup>	NETTO- RENDITE <sup>2</sup>	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR <sup>3</sup>	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER <sup>4</sup>	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS <sup>5</sup>	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.3 %	1913	1985	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
6	0.0 %	4.3 %	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	14.3 %	4.1 %	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
17	3.0 %	5.0 %	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	15.0 %	4.2 %	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
<b>4 933</b>	<b>9.0 %</b>	<b>3.8 %</b>						
178	41.7 %	0.6 %	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
5	0.0 %	4.7 %	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0 %
64	0.1 %	3.9 %	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.5 %	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
6	0.0 %	2.4 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.4 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	6.2 %	4.1 %	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0 %
52	32.8 %	2.2 %	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	5.4 %	2.7 %	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.0 %	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.2 %	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	18.6 %	2.4 %	1852	1995 2013	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.0 %	3.6 %	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0 %
186	3.6 %	5.3 %	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0 %
<b>819</b>	<b>8.9 %</b>	<b>3.3 %</b>						
0	9.6 %	3.4 %	1914	1997 2006 2011	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	1.3 %	5.0 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.4 %	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.4 %	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
239	0.9 %	6.7 %	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
227	0.0 %	5.5 %	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0 %
89	7.4 %	2.7 %	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.7 %	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
53	0.0 %	4.7 %	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.1 %	5.1 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
<b>682</b>	<b>1.3 %</b>	<b>4.9 %</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 38 bis 39.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	BÜROFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	VERKAUFSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ÜBRIGE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
31. März 2013						
<b>REGION BERN</b>						
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	511	0	325	1 014
Bern, Laupenstr. 10	969	1 754	0	569	121	2 444
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	6 856	1 255	171	1 080	9 362
Bern, Seilerstr. 8	1 049	3 665	386	0	590	4 641
Bern, Spitalgasse 9	0	829	1 405	0	111	2 345
Bern, Waisenhausplatz 14	826	1 217	2 095	0	90	3 402
Bern, Zeughausgasse 26/28	629	704	395	1 755	622	3 476
<b>Total</b>	<b>16 040</b>	<b>27 990</b>	<b>6 765</b>	<b>3 418</b>	<b>4 625</b>	<b>42 798</b>
<b>REGION LAUSANNE</b>						
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	5 728	7 426
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	8 147	0	754	6 216	15 117
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	1 504	538	0	261	2 303
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 942	0	0	4 463	12 405
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	747	0	0	196	943
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 756	1 320	0	0	3 076
Lausanne, Rue du Pont 22	465	820	776	368	351	2 315
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	2 087	2 869	312	755	637	4 573
<b>Total</b>	<b>30 594</b>	<b>41 414</b>	<b>7 117</b>	<b>3 701</b>	<b>27 332</b>	<b>79 564</b>
<b>ÜBRIGE STANDORTE</b>						
Aarau, Bahnhofstr. 18	496	1 302	734	0	43	2 079
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	1 375	2 144	1 596	0	576	4 316
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	6 814	3 421	0	2 811	13 046
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	14 263	514	0	3 516	18 293
Fribourg, Av. de Beauregard 1	1 657	3 065	0	0	190	3 255
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 596	337	509	1 376	10 818
Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes	269	881	540	0	108	1 529
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) <sup>1</sup>	NETTO- RENDITE <sup>2</sup>	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR <sup>3</sup>	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER <sup>4</sup>	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS <sup>5</sup>	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.3 %	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
115	0.0 %	4.4 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.3 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	0.0 %	5.6 %	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.4 %	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
9	12.7 %	4.5 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	2.5 %	4.0 %	1935 60	1997 08 10 11 12	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	6.0 %	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	10.0 %	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.4 %	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0 %
<b>212</b>	<b>1.3 %</b>	<b>4.8 %</b>						
23	0.4 %	5.0 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	26.2 %	4.1 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	7.1 %	5.0 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	8.1 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 5.0 %	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0 %
8	0.0 %	5.9 %	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.7 %	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.0 %	4.5 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	64.2 %	1.7 %	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
61	9.2 %	5.7 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
222	11.0 %	4.8 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.7 %	6.0 %	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
137	37.3 %	3.1 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
<b>671</b>	<b>12.5 %</b>	<b>4.4 %</b>						
34	0.0 %	3.8 %	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
18	0.0 %	5.0 %	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 %	5.8 %	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
81	36.4 %	3.7 %	1928 62	1986 93 2011 12	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
63	1.0 %	6.0 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
67	39.7 %	3.7 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
142	35.1 %	3.8 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.3 %	4.8 %	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 38 bis 39.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. März 2013	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	BÜRO- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	VERKAUFS- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GASTRO- NOMIE- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ÜBRIGE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	TOTAL VER- MIETBARE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>
<b>ÜBRIGE STANDORTE (FORTSETZUNG)</b>							
Interlaken, Bahnhofstr. 23		419	0	353	0	0	353
Lugano, Via Pessina 16		356	565	508	0	380	1 453
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 254	334	0	599	3 187
Olten, Baslerstr. 44		657	2 081	407	0	596	3 084
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 394	0	162	2 207	3 763
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	43	1 025
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	524	1 182
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.
<b>Total</b>		<b>67 562</b>	<b>45 372</b>	<b>10 347</b>	<b>967</b>	<b>25 092</b>	<b>81 778</b>
<b>AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN<sup>7</sup></b>							
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»		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» <sup>8</sup>		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmen-Park» <sup>9</sup>		53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal <sup>9</sup>		67 099	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil		23 619	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstrasse, Löwenbräu-Areal <sup>8</sup>		920	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total</b>		<b>160 498</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
<b>Gesamttotal Portfolio</b>		<b>603 121</b>	<b>679 375</b>	<b>66 936</b>	<b>28 621</b>	<b>169 667</b>	<b>944 599</b>

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) <sup>1</sup>	NETTO- RENDITE <sup>2</sup>	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR <sup>3</sup>	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER <sup>4</sup>	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS <sup>5</sup>	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.7 %	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	62.1 %	1.5 %	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	0.8 %	6.0 %	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	4.9 %	1964	1993   95   2009   11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	0.0 %	5.7 %	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3 %	1.6 %	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
11	0.0 %	4.9 %	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	1.6 %	1595	2002   03	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.2 %	1879	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.3 %	1491	1925   70   2004   09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
<b>533</b>	<b>16.8 %</b>	<b>4.3 %</b>						
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.		01.01.2004	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.		01.10.2010	PP	STWE	100.0 %
<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>						
<b>7 850</b>	<b>8.8%</b>	<b>3.9%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 38 bis 39.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## ZUSATZANGABEN PROJEKTENTWICKLUNGEN

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
<b>LÖWENBRÄU-AREAL</b> Zürich, Limmatstr. 264 – 268	<b>In Bau</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau «BLACK».	Projekt mit ca. 11 600 m <sup>2</sup> Nutzfläche für 58 Eigentumswohnungen Geplante Investitionssumme: ca. CHF 85 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 45 Wohnungen	Schrittweise bis 2013
<b>GURTENAREAL</b> Wabern bei Bern	<b>In Bau</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 31 000 m <sup>2</sup> Nutzfläche für Wohnen (50%; 99 Eigentumswohnungen, 2 Ateliers), Büro- und Gewerbeflächen (50%) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 83 Wohnungen und 2 Ateliers verkauft, 11 Wohnungen reserviert	Frühjahr 2014
<b>PROJEKT «LIDO»</b> Locarno, Via Respini 7/9	<b>In Bau</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 26 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	Mitte 2013

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
<b>«SALMEN-PARK»</b> Rheinfelden	<b>In Planung</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Projekt mit gemischter Nutzung (Hauptnutzung Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 59 000 m <sup>2</sup> Nutzfläche Baubeginn: Q2 2013 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 240 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf/Vermietung: n.a.	n.a.
<b>AREAL «PARADISO»</b> Lugano, Via Bosia 5	<b>In Planung</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen.	Projekt mit 65 Eigentumswohnungen (11 200 m <sup>2</sup> ) sowie Büro- (1 400 m <sup>2</sup> ) und Verkaufsflächen (750 m <sup>2</sup> ) Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: n.a.	n.a.
<b>PROJEKT «GROSSPETER TOWER»</b> Basel, Grosspeterstrasse 18, 20	<b>In Planung</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau Hochhaus mit gemischter Nutzung (Hotel-, Büro- und Verkaufs-/Gastronomieflächen).	Projekt mit ca. 18 000 m <sup>2</sup> Gesamtnutzfläche Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 100 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietung: n.a.	n.a.
<b>AREAL WÄDENSWIL</b> Wädenswil, Seestr. 23, 25, 29, 31	<b>In Evaluation</b>	
	Die Arealflächen werden verkauft oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt.	

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE

### PER 31. MÄRZ 2013

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7%	8%
2013	12%	12%
2014	14%	20%
2015	10%	11%
2016	18%	17%
2017	15%	10%
2018	6%	5%
2019	2%	2%
2020	2%	2%
2021	2%	1%
2022	2%	2%
2023+	10%	9%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>



## MIETERSTRUKTUR

	31. DEZEMBER 2012	31. MÄRZ 2013
Swisscom	9%	9%
Google	4%	4%
Schweizer Post	3%	3%
Bär&Karrer	2%	2%
Bally	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	71%	71%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

# KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN

## HAUPTADRESSEN

### **PSP Swiss Property AG**

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

### **PSP Group Services AG**

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

## AGENDA

Publikation Halbjahresergebnis 2013  
16. August 2013

Publikation Quartalsergebnis Q3 2013  
12. November 2013

Publikation Jahresergebnis 2013  
28. Februar 2014

Ordentliche Generalversammlung 2014  
3. April 2014, Kongresshaus, Zürich

## GESCHÄFTSLEITUNG PSP SWISS PROPERTY

### **Dr. Luciano Gabriel**

Chief Executive Officer

### **Giacomo Balzarini**

Chief Financial Officer

### **Dr. Ludwig Reinsperger**

Chief Investment Officer

## SEKRETARIAT DES VERWALTUNGSRATS

### **Dr. Samuel Ehrhardt**

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

## INVESTOR RELATIONS

### **Vasco Cecchini**

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

# KUNDENBETREUUNG

## EFFIZIENT, KOMPETENT, VOR ORT

### GESCHÄFTSSTELLEN (IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG)

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

#### GENÈVE

**Leitung: Roland Zbinden**

PSP Management SA

Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75

CH-1211 Genève 7

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 01

#### OLTEN

**Leitung: Thomas Bracher**

PSP Management AG

Baslerstrasse 44, Postfach

CH-4603 Olten

Telefon +41 (0)62 919 90 00

Fax +41 (0)62 919 90 01

#### ZÜRICH

**Leitung: André Wenzinger**

PSP Management AG

Brandschenkestrasse 152a, Postfach

CH-8027 Zürich

Telefon +41 (0)44 625 57 57

Fax +41 (0)44 625 58 58

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

## **IMPRESSUM**

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

Mai 2013

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)



**PSP Swiss Property AG**

Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

[www.psp.info](http://www.psp.info)  
[info@psp.info](mailto:info@psp.info)

**Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW