

# Q2

HALBJAHRESBERICHT 2013

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

## KENNZAHLEN

		1. JAN. BIS 31. DEZ. 2012	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	1. APRIL BIS 30. JUNI 2013	1. JAN. BIS 30. JUNI 2012	1. JAN. BIS 30. JUNI 2013	ÄNDE- RUNG IN % <sup>1</sup>
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>							
	Einheit						
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	272 849	68 488	70 095	136 964	138 077	0.8
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.5	0.1	0.0	2.1	- 0.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	266 851	119 309	80 346	119 309	95 735	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 924	11 463	1 127	11 689	1 202	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 351	991	1 059	4 651	4 487	
Reingewinn	CHF 1 000	368 385	139 182	105 764	178 903	158 731	-11.3
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	161 367	46 217	44 019	86 011	85 210	- 0.9
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	238 308	68 163	59 016	127 940	117 890	- 7.9
EBITDA-Marge	%	81.0	84.2	81.6	83.4	82.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 356 255			6 176 365	6 504 249	2.3
Eigenkapital	CHF 1 000	3 691 551			3 467 128	3 728 541	1.0
Eigenkapitalquote	%	58.1			56.1	57.3	
Eigenkapital-Rendite	%	10.6	16.4	12.4	10.6	8.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 808 286			1 897 792	1 948 383	7.7
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.4			30.7	30.0	
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>							
Anzahl Liegenschaften	Stück	163			167	165	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 968 097			5 824 151	6 181 268	3.6
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.7	4.8	4.6	4.8	4.6	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.9	4.2	3.9	4.1	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.0			8.5	9.1	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9			10	9	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	314 430			259 610	247 034	-21.4
<b>PERSONALBESTAND</b>							
Periodenende	Stellen	84			85	87	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78			78	80	
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>							
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	8.21	3.12	2.31	4.04	3.46	-14.4
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.60	1.04	0.96	1.94	1.86	- 4.5
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	80.48			76.24	81.29	1.0
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	95.00			90.00	96.52	1.6
Aktienkurs Periodenende	CHF	86.55			83.65	81.80	- 5.5

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2012 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2012.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 28, 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, vor Barauschüttung (Fussnote 6).

# INHALT

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats zum 1. Halbjahr 2013	4
Bericht zum 1. Halbjahr 2013	6
<b>FINANZBERICHT</b>	<b>11</b>
PSP Swiss Property Gruppe	12
<b>ZUSATZINFORMATIONEN</b>	<b>37</b>
Immobilienportfolio	38
Kontaktstellen und wichtige Daten	54
Kundenbetreuung	55

#### 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).



# VORWORT DES VERWALTUNGSRATS ZUM 1. HALBJAHR 2013

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizer Wirtschaft schlägt sich weiter wacker. Nachdem bereits 2012 ein leicht positives Wachstum verzeichnet werden konnte, deuten alle Prognosen auch für 2013 auf ein Plus beim Bruttoinlandprodukt (BIP) von gut 1% hin. Dies liegt zwar unter dem langjährigen Durchschnitt, lässt sich aber angesichts der Probleme in vielen Ländern der Eurozone durchaus sehen. Klare Indikatoren für die relative Stärke unserer Wirtschaft sind beispielsweise diverse erfolgreiche Exportsektoren, die tiefe Arbeitslosenquote von rund 3% und die anhaltende Zuwanderung von Arbeitskräften aus Europa. Die Inflation ist praktisch inexistent, teilweise wird sogar ein Minus prognostiziert. Folglich dürften auch die Zinsen bis auf Weiteres auf ihren Tiefstständen verharren. Dennoch beobachten wir das wirtschaftliche Umfeld aufmerksam und sind auf verschiedene Szenarien vorbereitet – nicht von ungefähr sichern wir uns auch weiterhin gegen einen zwar wenig wahrscheinlichen, aber nie ganz auszuschliessenden markanten Zinsanstieg mittels Interest Rate Swaps ab.

Im 1. Halbjahr 2013 zeigte sich der Büroimmobilienmarkt weiter von seiner robusten Seite, obwohl sich das Flächenangebot weiter erhöhte. Die Büroflächennachfrage ist alles in allem zwar ebenfalls gestiegen, allerdings nur zaghafte. Über die Schweiz als Ganzes gesehen sind die Büromietpreise in diesem Spannungsfeld leicht gesunken. Top-Bürohäuser an erstklassigen Lagen (Stadtzentren oder S-Bahn-Anschlüsse) sind nach wie vor gefragt, sowohl als Anlageobjekte als auch zur Miete. In unserem Hauptmarkt, dem Central Business District von Zürich, hat sich das Angebot an Büroflächen, wie erwartet, weiter etwas erhöht; gleichzeitig beobachtet man eine Stagnation bei den Spitzenmieten. Die Kaufpreise für Objekte an Top-Lagen bewegen sich jedoch weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Ähnliches gilt für Verkaufsflächen: Hier ist eine verstärkte Konzentration auf ausgewählte Shopping-Meilen und Innenstädte feststellbar. Während die Zürcher Bahnhofstrasse gefragt ist wie eh und je, haben es B-Lagen zunehmend schwer.

In diesem herausfordernden Umfeld sind wir gut ins neue Jahr gestartet. So erzielten wir im 1. Halbjahr 2013 einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 85.2 Mio. (1. Halbjahr 2012: CHF 86.0 Mio.); dies entspricht einem leichten Minus von 0.9%. Grund für den leichten Rückgang ist, dass in der Vorjahresperiode aufgrund des Verkaufs des Löwenbräu-Arealteils «White» ein deutlich höherer Erfolg aus Immobilienverkäufen (Vorräte) anfiel; die übrigen Ertrags- und Kostenkomponenten, v.a. der Finanzaufwand, haben sich gegenüber der Vorjahresperiode mehrheitlich positiv entwickelt. Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Im April 2013 wurde eine Dividende aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.20 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2012 an die Aktionäre ausbezahlt. Im Verhältnis zum Jahresendkurs 2012 von CHF 86.55 ergab dies eine Rendite von 3.7%.

Wir sind weiterhin solide finanziert und verfügen über eine starke Eigenkapitalbasis: Per 30. Juni 2013 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 360 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei nur 30.0%. Im März 2013 bestätigte die unabhängige Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil».

In Sachen Neu- bzw. Weitervermietung unserer Liegenschaften dürfen wir zufrieden sein. Bei den im 1. Halbjahr 2013 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Diese erfreuliche Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge unserer langfristigen Renovations- und Erneuerungsstrategie mit gezielten Investitionen in ausgewählte Objekte.

Für das 2. Halbjahr 2013 sind wir zuversichtlich. Gesamtwirtschaftlich sind aus heutiger Sicht in der Schweiz keine grossen Änderungen zu erwarten. Immobilieninvestments dürften dank den unverändert tiefen Zinsen und bescheidenen Obligationenrenditen sowie den volatilen Aktienmärkten beliebte Anlagealternativen für viele private und institutionelle Investoren bleiben.

In den kommenden zwei, drei Jahren wird sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen aufgrund von Neubauprojekten weiter erhöhen. Aus heutiger Sicht muss man davon ausgehen, dass diese zusätzlichen Nutzflächen nicht vollständig durch eine steigende Nachfrage absorbiert werden können. Die logische Folge: tendenziell steigende Leerstände und, je nach Standort und Qualität, stagnierende bis leicht sinkende Mieten. Schlechte Karten im Kampf um die Mieter haben unter diesen Voraussetzungen Immobilienbesitzer mit ungünstig gelegenen und/oder mangelhaft unterhaltenen Liegenschaften. Dies kann auch auf Vermieter mit Liegenschaften an Zentrumslagen zutreffen, die lange Jahre von denselben Mietern genutzt wurden und nun frei werden. Solche Objekte erfüllen die Erwartungen einer neuen Mieterschaft nicht in jedem Fall – sei es wegen zu starrer Grundrisse bzw. weil sie nicht mehr zeitgemäss sind oder aufgrund von aufgelaufenem Sanierungsstau.

PSP Swiss Property ist gut gerüstet, auch wenn der kommerzielle Liegenschaftmarkt zur Schwäche neigen sollte. Der Grossteil unserer Immobilien befindet sich an erstklassigen Lagen in Innenstädten und anderen Wirtschaftszentren. Die Überkapazitäten entstehen hingegen mehrheitlich an peripheren Lagen. Die zusätzlichen Büroflächen haben somit nur einen marginalen Einfluss auf unsere Vermietungssituation, obwohl auch wir Bürogebäude beispielsweise in Zürich-Nord und Zürich-West besitzen. Unsere Liegenschaften in Zürich-Nord sind allerdings Neubauten, welche die Erwartungen besonders anspruchsvoller Mieter erfüllen können.

Wir investieren, renovieren und sanieren unsere Immobilien weiterhin laufend und konsequent, um sie attraktiv und marktfähig zu halten. Und wir legen grössten Wert auf modernste Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, dass die Mieter die Raumaufteilung und den Innenausbau auf ihre Bedürfnisse abstimmen können.

In Sachen Akquisition bleiben wir zurückhaltend, bei der Finanzierungspolitik konservativ.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Gesamtjahr 2013 einen EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 240 Mio. (2012: CHF 238.3 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2013 mit einer Quote von rund 10% (Ende Juni 2013: 9.1%).



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

14. August 2013

# BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2013

An unsere Aktionäre,  
Geschäftspartner und Mitarbeiter

## OPERATIVE HAUPTTÄTIGKEITEN

In der Berichtsperiode standen gezielte Optimierungen des Immobilienportfolios, die Weiterentwicklung der Areale sowie die ersten Übertragungen von Eigentumswohnungen («Black», Löwenbräu-Areal in Zürich) an ihre Käufer im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Besonderes Augenmerk richteten wir zudem auf die frühzeitige Bearbeitung der in den kommenden Monaten auslaufenden Mietverträge.

Bereits im 1. Quartal 2013 wurden folgende, mehrheitlich schon voll vermietete Neubauten in Zürich fertiggestellt und ins Anlageportfolio übertragen: i) Brandschenkestrasse 152b («Kesselhaus»), ii) Limmatstrasse 250-254/264/266 (Löwenbräu-Areal «Red») und iii) Theaterstrasse 22 («Vorderer Sternen»).

Anfang Mai 2013 wurde eine Investition von rund CHF 30 Mio. für den Bau einer Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände der «Genève Plage» in Genf/Cologne, Port Noir, beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird bis 2015 dauern. Dieses Projekt folgt den erfolgreichen Konzepten der beiden bereits erstellten Thermalbäder in Zürich (Thermalbad & Spa, Zürich, Hürlimann-Areal) und Locarno (Termali Salini & Spa, Lido Locarno).

Ferner begannen im Juni 2013 die Abbruch- und Neubauarbeiten an der Liegenschaft Löwenstrasse 16 in Zürich. Hier ist ein Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 7 Mio. geplant. Der Neubau wird voraussichtlich Ende 2014 fertiggestellt sein.

Die übrigen Neu- und Umbauarbeiten wurden plangemäss weitergeführt. Weitere Angaben zu den Arealen und Projekten finden sich auf den Seiten 50 bis 51.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 380 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; am 10. April 2013 wurde eine 2.875%-Anleihe über CHF 150 Mio. zurückbezahlt.

Dank den laufenden Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Per Stichtag Ende Juni 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.85% (Ende 2012: 2.20%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.3 Jahre (Ende 2012: 3.7 Jahre). Bis 2018 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende Juni 2013 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 360 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 3.729 Mrd. (Ende 2012: CHF 3.692 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.3% (Ende 2012: 58.1%) – wies PSP Swiss Property per Ende Juni 2013 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2013 CHF 1.948 Mrd. oder 30.0% der Bilanzsumme (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd. bzw. 28.4%).

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2013 165 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale (Löwenbräu-Areal in Zürich, Gurtenareal in Wabern bei Bern, «Salmenpark» in Rheinfelden, Areal «Paradiso» in Lugano, Areal Wädenswil) und vier Einzelprojekte («Lido» in Locarno, «Grosspeter Tower» in Basel, «Genève Plage» in Genf/Cologne, «Löwenstrasse» in Zürich). Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.428 Mrd. (Ende 2012: CHF 6.283 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageimmobilien gekauft noch verkauft.

Die Neubewertung der Liegenschaften für die ersten sechs Monate 2013 resultierte in einer Aufwertung um CHF 95.7 Mio. Davon waren CHF 43.1 Mio. bei insgesamt 12 Liegenschaften auf die Erstanwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts gemäss IFRS 13 zurückzuführen. Weitere Gründe, die zu Wertsteigerungen führten, waren: i) ein um 6 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz, ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende Juni 2013 nominal 4.97% (Ende 2012: 5.03%).

Per Ende Juni 2013 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.3 Mio. für den Verkauf bestimmt.

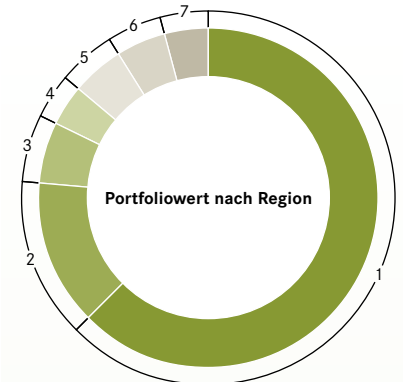
## LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende Juni 2013 erwartungsgemäss 9.1% (Ende 2012: 8.0%).

Von den 9.1% waren 1.9%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Dabei stammten 1.2%-Punkte von den Liegenschaften am Bahnhofplatz/Bahnhofquai in Zürich. 0.4%-Punkte betrafen die Sanierung der Liegenschaft Bahnhofplatz 2 (vormals Aarbergstrasse 94) in Biel. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.9 Mrd.) trugen insgesamt 3.4%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.0 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 3.8%-Punkte.

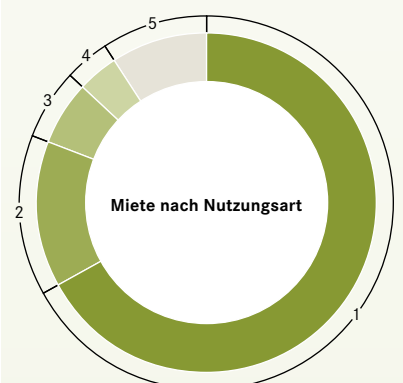
Von den im Jahr 2013 auslaufenden Mietverträgen (CHF 42.0 Mio.) waren per Ende Juni 2013 bereits 70% erneuert bzw. verlängert.

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



(in CHF Mrd.)

1	Zürich:	<b>4.109</b>	64%
2	Genf:	<b>0.872</b>	14%
3	Basel:	<b>0.381</b>	6%
4	Bern:	<b>0.228</b>	4%
5	Lausanne:	<b>0.305</b>	5%
6	Übrige Standorte:	<b>0.287</b>	5%
7	Areal und Entwicklungsliegenschaften:	<b>0.247</b>	4%



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

# BERICHT ZUM 1. HALBJAHR 2013

## KONSOLIDIERTES HALBJAHRESERGEBNIS (JANUAR BIS JUNI 2013)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup> sank leicht von CHF 86.0 Mio. (Vorjahresperiode) auf CHF 85.2 Mio. Grund für den leichten Rückgang ist, dass in der Vorjahresperiode aufgrund des Verkaufs des Löwenbräu-Arealteils «White» ein deutlich höherer Erfolg aus Immobilienverkäufen (Vorräte) anfiel; die übrigen Ertrags- und Kostenkomponenten, v.a. der Finanzaufwand, haben sich gegenüber der Vorjahresperiode mehrheitlich positiv entwickelt. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.86 (Vorjahresperiode: CHF 1.94). Der leichte Rückgang reflektiert auch den Verkauf eigener Aktien im Jahr 2012 und den daraus resultierenden Verwässerungseffekt durch die höhere durchschnittliche Anzahl nun ausstehender Aktien. Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 158.7 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 178.9 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften gegenüber der Vorjahresperiode zurückzuführen. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 3.46 (Vorjahresperiode: CHF 4.04).

Der Liegenschaftsertrag stieg auf CHF 138.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 137.0 Mio.). Der Betriebsaufwand blieb mit CHF 26.2 Mio. praktisch auf Vorjahresniveau. Der Finanzaufwand sank aufgrund des günstigen Zinsumfelds und der sich vorteilhaft auswirkenden Zinssatz-Swaps gegenüber der Vorjahresperiode markant um CHF 4.3 Mio. bzw. 21.5% auf CHF 15.8 Mio.

Per Ende Juni 2013 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 81.29 (Ende 2012: CHF 80.48). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 96.52 (Ende 2012: CHF 95.00). Zu beachten ist dabei, dass Mitte April 2013 eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Aktie erfolgte.

## DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNG

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 bzw. insgesamt CHF 146.8 Mio. (Vorjahr: CHF 3.00 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 131.4 Mio.).

## BESCHLÜSSE DER GENERALVERSAMMLUNG 2013

Nebst dem Beschluss zur erwähnten Ausschüttung hat die Generalversammlung auch alle anderen zur Abstimmung gebrachten Anträge angenommen. So setzte sich der Verwaltungsrat per 30. Juni 2013 unverändert aus Dr. Günther Gose, Präsident, Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und CEO, Prof. Dr. Peter Forstmoser, Nathan Hetz, Gino Pfister, Josef Stadler und Aviram Wertheim zusammen. Alle wurden für eine statutarische Amtszeit von einem Jahr (d.h. bis zur Generalversammlung 2014) wiedergewählt.

<sup>1</sup> Vgl. dazu Definition auf Seite 28, Fussnote 2.



PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde für das Geschäftsjahr 2013 als Revisionsstelle bestätigt.

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

## AUSBLICK 2013

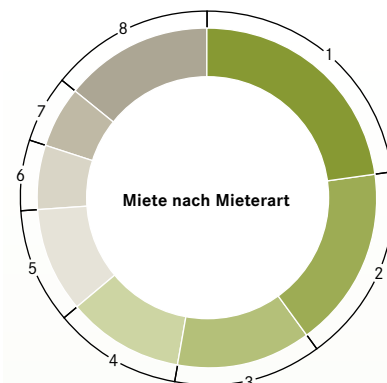
Allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz blicken wir weiterhin zuversichtlich in die Zukunft – dies dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einer soliden Kapitalbasis und einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio.

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

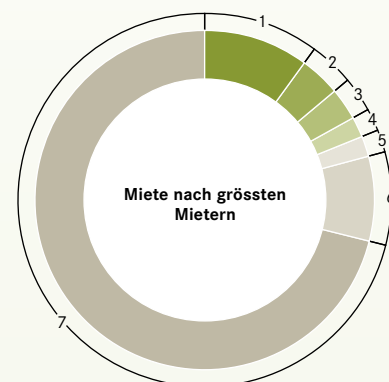
Besonderes Augenmerk werden wir weiterhin den Renovationen und Modernisierungen zur Attraktivitätssteigerung einzelner Liegenschaften sowie der Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte widmen.

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 Juni 2013: 9.1%).

Die Geschäftsleitung, im August 2013



1	Verkauf:	23%
2	Dienstleistungen:	17%
3	Telekommunikation:	13%
4	Finanzdienstleistungen:	11%
5	Technologie:	10%
6	Öffentliche Hand:	6%
7	Gastronomie:	6%
8	Übrige:	14%



1	Swisscom:	10%
2	Google:	4%
3	JT International:	3%
4	Schweizer Post:	2%
5	Bär & Karrer:	2%
6	Nächste fünf grösste Mieter:	8%
7	Übrige:	71%

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

# FINANZBERICHT

<b>PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)</b>	<b>12</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)	12
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	13
Konsolidierte Bilanz	14
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)	15
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	16
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013	18
– Allgemeine Informationen	18
– Grundlagen der Rechnungslegung	18
– Erstmalige Anwendung von IAS 19 – Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statements (revised)	19
– Konsolidierungskreis	21
– Segmentinformation 1. Halbjahr 2012	22
– Segmentinformation 1. Halbjahr 2013	23
– Ausgewählte Anmerkungen	24
Bericht über die Review der Revisionsstelle	29
Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG	30
EPRA Performance-Kennzahlen	34

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (APRIL BIS JUNI)

### KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (APRIL BIS JUNI)

	(in CHF 1 000)	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. APRIL BIS 30. JUNI 2013	ANMER- KUNG
<b>BETRIEBSERTRAG</b>				
Liegenschaftsertrag		68 488	70 095	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		119 309	80 346	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		55 764	6 797	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 44 301	- 5 670	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		1	- 2	
Aktivierete Eigenleistungen		707	714	
Übriger Ertrag		282	347	
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>200 251</b>	<b>152 627</b>	
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 658	- 2 676	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 415	- 3 942	
Personalaufwand		- 4 604	- 4 744	
Honorare an Dritte		- 14	- 12	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 2 089	- 1 890	
Abschreibungen		- 143	- 142	
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>- 12 923</b>	<b>- 13 407</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>187 329</b>	<b>139 220</b>	
Finanzertrag		732	283	
Finanzaufwand		- 10 688	- 7 960	
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>		<b>177 373</b>	<b>131 543</b>	
Ertragssteueraufwand		- 38 191	- 25 779	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>139 182</b>	<b>105 764</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		3.12	2.31	6

### KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (APRIL BIS JUNI)

	(in CHF 1 000)	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. APRIL BIS 30. JUNI 2013	ANMER- KUNG
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>139 182</b>	<b>105 764</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		- 7 951	17 106	
■ Ertragssteueraufwand		616	- 1 340	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Finanzbeteiligungen		- 57	0	
■ Veränderung Personalvorsorge		- 1 093	1 542	
■ Ertragssteueraufwand		245	- 339	
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>130 941</b>	<b>122 733</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

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

### KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JANUAR BIS JUNI)

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013	ANMER- KUNG
<b>BETRIEBSERTRAG</b>	(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	136 964	138 077	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309	95 735	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	56 914	7 772	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 45 214	- 6 570	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 11	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	72	4	
Aktivierete Eigenleistungen	1 425	1 196	1
Übriger Ertrag	3 154	3 287	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>272 613</b>	<b>239 501</b>	
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 182	- 5 159	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 341	- 7 790	
Personalaufwand	- 9 037	- 9 397	
Honorare an Dritte	- 28	- 23	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 865	- 3 506	
Abschreibungen	- 286	- 285	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 25 739</b>	<b>- 26 161</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>246 874</b>	<b>213 340</b>	
Finanzertrag	1 001	616	2
Finanzaufwand	- 21 168	- 16 453	2
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>226 707</b>	<b>197 503</b>	
Ertragssteueraufwand	- 47 804	- 38 772	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>178 903</b>	<b>158 731</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.04	3.46	6

### KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS JUNI)

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013	ANMER- KUNG
	(in CHF 1 000)		
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>178 903</b>	<b>158 731</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 5 827	25 860	
■ Ertragssteueraufwand	456	- 2 026	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	406	0	
■ Veränderung Personalvorsorge	- 629	1 542	
■ Ertragssteueraufwand	107	- 339	
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>173 416</b>	<b>183 768</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2012 ANGEPASST	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	30. JUNI 2013	ANMER- KUNG
Anlageliegenschaften		5 572 616	5 942 645	6 156 409	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 180	15 783	15 579	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		180 043	173 243	82 887	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		9	12	16	
Finanzbeteiligungen		7 353	9	9	
Forderungen		12 245	9 757	9 072	
Derivative Finanzinstrumente		0	0	2 502	4
Immaterielle Anlagen		144	56	12	
Mobile Sachanlagen		152	288	348	
Latente Steuerguthaben		13 386	13 015	11 055	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>5 802 126</b>	<b>6 154 808</b>	<b>6 277 888</b>	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		22 795	9 669	9 280	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		166 837	141 188	164 146	1
Forderungen		15 792	8 240	9 144	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14 107	8 748	6 662	
Flüssige Mittel		30 994	33 603	37 129	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>250 525</b>	<b>201 447</b>	<b>226 361</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 052 651</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 504 249</b>	
<b>PASSIVEN</b>					
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 119 673	1 031 037	884 260	
Eigene Aktien		- 158 244	0	0	
Gewinnreserven		2 342 580	2 704 821	2 863 551	
Neubewertungsreserven		- 45 854	- 48 894	- 23 857	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 262 741</b>	<b>3 691 551</b>	<b>3 728 541</b>	
Finanzverbindlichkeiten		985 000	1 160 000	1 330 000	3
Anleihen		647 298	498 360	368 667	3
Derivative Finanzinstrumente		41 815	46 014	23 632	4
Vorsorgeverpflichtungen		11 339	12 927	11 603	
Latente Steuerverpflichtungen		607 988	678 961	709 618	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 293 441</b>	<b>2 396 261</b>	<b>2 443 520</b>	
Finanzverbindlichkeiten		25 000	0	0	3
Anleihen		289 596	149 926	249 716	3
Derivative Finanzinstrumente		4 357	2 061	1 085	4
Verpflichtungen		90 561	45 818	45 442	
Passive Rechnungsabgrenzungen		65 613	45 408	35 330	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		19 816	25 086	530	
Rückstellungen		1 526	143	85	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>496 469</b>	<b>268 443</b>	<b>332 188</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>6 052 651</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 504 249</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Zug, 14. August 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 JUNI)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	178 903	158 731	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 119 309	- 95 735	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 54	- 1 049	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	11	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 72	- 4	
Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen	59	0	
Aktivierte Eigenleistungen	- 1 425	- 1 196	
Rückstellungsaufwand	60	- 35	
Beanspruchung Rückstellungen	- 43	- 23	
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	154	218	
Abschreibungen	286	285	
Finanzaufwand netto	20 167	15 837	2
Ertragssteueraufwand	47 804	38 772	
<b>Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>37 916</b>	<b>- 12 664</b>	
Veränderung Forderungen	- 66	- 898	
Veränderung Verpflichtungen	- 40 194	- 402	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	3 891	2 028	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 17 796	- 1 412	
Bezahlte Zinsen	- 29 480	- 27 427	
Erhaltene Zinsen	626	616	
Erhaltene Dividenden/Nennwertreduktionen	375	0	
Bezahlte Steuern	- 26 895	- 33 076	
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>54 920</b>	<b>42 568</b>	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	- 169	- 135	1
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	- 20 189	- 16 526	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 23 883	- 15 847	1
Verkäufe von Liegenschaften	4 880	0	1
Verkauf Finanzbeteiligung	7 750	0	
Auszahlungen Darlehen	- 155	- 558	
Rückzahlungen Darlehen	1 207	1 243	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 9	- 98	
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 30 567</b>	<b>- 31 920</b>	
Verkäufe von eigenen Aktien	158 409	0	5
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	275 000	380 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 285 000	- 210 000	3
Rückzahlung Anleihen	- 40 000	- 150 000	3
Emission Anleihe	0	120 000	3
Emissionskosten Anleihe	0	- 370	3
Gewinnausschüttung	- 131 363	- 146 751	7
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 22 955</b>	<b>- 7 122</b>	
<b>Veränderung flüssiger Mittel</b>	<b>1 398</b>	<b>3 526</b>	
Flüssige Mittel per 1. Januar	30 994	33 603	
Flüssige Mittel per 30. Juni	32 392	37 129	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Halbjahresabschlusses.

# 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>
Ausschüttung an die Aktionäre			- 131 388
Verkauf eigener Aktien			34 716
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung			
<b>30. Juni 2012</b>		<b>4 587</b>	<b>1 023 001</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>
Aktienbasierende Entschädigungen			456
Verkauf eigener Aktien			7 580
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<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			
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			- 146 777
<b>30. Juni 2013</b>		<b>4 587</b>	<b>884 260</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.



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
	178 903		178 903
		- 5 827	- 5 827
		406	406
		- 629	- 629
		563	563
		- 5 487	- 5 487
0	178 903	- 5 487	173 416
			- 131 388
133 048			167 765
	- 5 407		- 5 407
	400	- 400	0
- 25 195	2 516 477	- 51 741	3 467 128
	189 482		189 482
		3 625	3 625
		0	0
		- 632	- 632
		- 145	- 145
		2 848	2 848
0	189 482	2 848	192 330
1 316			1 772
23 879			31 460
	- 1 138		- 1 138
0	2 704 821	- 48 894	3 691 551
	158 731		158 731
		25 860	25 860
		0	0
		1 542	1 542
		- 2 365	- 2 365
		25 037	25 037
0	158 731	25 037	183 768
			- 146 777
0	2 863 551	- 23 857	3 728 541

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 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 165 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und vier Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 30. Juni 2013 beschäftigte PSP Swiss Property 87 Mitarbeitende, entsprechend 80 Vollzeitstellen (Ende 2012: 84 bzw. 78).

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. Juni 2013.

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss von PSP Swiss Property per 30. Juni 2013 wurde durch den Verwaltungsrat am 14. August 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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 2013 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Halbjahresberichterstattung 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. 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.

Die Fair Value Definition der Finanzinstrumente wird in drei Kategorien unterteilt: Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für ein Finanzinstrument kein liquider Markt vorhanden ist und keine offiziellen Kursnotierungen verfügbar sind, erfolgt die Ermittlung des Fair Value mithilfe einer anerkannten Bewertungsmethode: Bei Level 2 basiert die Bewertungsmethode für die Finanzinstrumente hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode für die Finanzinstrumente auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

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 Rendite-liegenschaften 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 auf den Seiten 20 bis 21 in Anmerkung 1 dargestellt.
- IAS 19 revised – Employee Benefits: Dieser geänderte Standard wurde in der Berichtsperiode erstmals angewendet. Die Auswirkungen, inkl. Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, sind im nachfolgenden Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IAS 19 – Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statements (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 Bruttonpositionen sowie allfällige Deckungen offenzulegen. PSP Swiss Property bilanziert die (derivativen) Finanzinstrumente derzeit brutto.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Halbjahresabschluss per 30. Juni 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.

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

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

- Wegfall der Korridormethode: Die versicherungstechnischen Gewinne und Verluste werden neu zum Zeitpunkt des 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 wesentlichste 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.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2013

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 Standard-

änderung angepassten Zahlen aufgezeigt. Nachfolgend werden die betroffenen Positionen in der Bilanz, in der Erfolgsrechnung, in der Gesamtergebnisrechnung, in der Geldflussrechnung, im Eigenkapitalnachweis, in den Ergebnissen pro Aktie und in den EPRA-Kennzahlen dargestellt:

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (in CHF 1 000)	APRIL BIS JUNI 2012		JANUAR BIS JUNI 2012			
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST		
Personalaufwand	- 4 537	- 4 604	- 8 903	- 9 037		
Ertragssteueraufwand	- 38 206	- 38 191	- 47 834	- 47 804		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	139 234	139 182	179 007	178 903		
<b>KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG</b> (in CHF 1 000)	<b>APRIL BIS JUNI 2012</b>		<b>JANUAR BIS JUNI 2012</b>			
	<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>	<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	139 234	139 182	179 007	178 903		
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:						
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 7 951	- 7 951	- 5 827	- 5 827		
■ Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>	n.a.	616	n.a.	456		
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:						
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	- 57	- 57	406	406		
■ Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>	n.a.	4	n.a.	- 32		
■ Veränderung Personalvorsorge	0	- 1 093	0	- 629		
■ Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>	n.a.	240	n.a.	138		
Ertragssteueraufwand <sup>1</sup>	620	n.a.	425	n.a.		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	131 846	130 941	174 012	173 416		
<b>KONSOLIDIERTE BILANZ</b> (in CHF 1 000)	<b>1. JANUAR 2012</b>		<b>30. JUNI 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	11 201	13 104	10 933	13 015
Gewinnreserven	2 342 580	2 342 580	2 516 581	2 516 477	2 705 067	2 704 821
Neubewertungsreserven	- 39 702	- 45 854	- 45 098	- 51 741	- 41 757	- 48 894
Vorsorgeverpflichtungen	3 451	11 339	3 471	12 122	3 462	12 927
<b>KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG</b> (in CHF 1 000)					<b>JANUAR BIS JUNI 2012</b>	
					<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen					179 007	178 903
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen					20	154
Ertragssteueraufwand					47 834	47 804
<b>KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS</b> (in CHF 1 000)			<b>JANUAR BIS JUNI 2012</b>		<b>JULI BIS DEZEMBER 2012</b>	
			<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>	<b>PUBLIZIERT</b>	<b>ANGEPASST</b>
Gewinnreserven			2 516 582	2 516 477	2 705 067	2 704 821
■ Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			179 007	178 903	189 624	189 482
Neubewertungsreserven			- 45 098	- 51 741	- 41 757	- 48 894
■ Veränderung Personalvorsorge			0	- 629	0	- 632
■ Ertragssteueraufwand			425	563	- 284	- 145
■ Sonstiges Ergebnis			- 4 996	- 5 487	3 341	2 848
■ Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			174 012	173 416	192 964	192 330

1 Der Ertragssteueraufwand wurde bisher als Gesamtposition ausgewiesen.

SEGMENTINFORMATION	(in CHF 1 000)				JANUAR BIS JUNI 2012	
			PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Personalaufwand Segment Immobilienbewirtschaftung					- 4 016	- 4 127
Personalaufwand Segment Holding					- 4 937	- 4 960
Personalaufwand Zwischensumme					- 8 953	- 9 087
Personalaufwand Total					- 8 903	- 9 037
Ertragssteueraufwand Total					- 47 834	- 47 804
KENNZAHLEN PRO AKTIE	APRIL BIS JUNI 2012		JANUAR BIS JUNI 2012		JANUAR BIS DEZEMBER 2012	
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Reingewinn in CHF 1 000	139 234	139 182	179 007	178 903	368 631	368 385
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.12	3.12	4.05	4.04	8.21	8.21
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	46 269	46 217	86 115	86 011	161 614	161 367
Gewinn pro Aktie ohne Liegen- schaftserfolg in CHF (unverwässert und verwässert)	1.04	1.04	1.95	1.94	3.60	3.60
			30. JUNI 2012		31. DEZEMBER 2012	
			PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Eigenkapital in CHF 1 000			3 473 876	3 467 128	3 698 934	3 691 551
Latente Steuern in CHF 1 000			627 752	625 848	668 028	665 946
Eigenkapital pro Aktie in CHF			76.39	76.24	80.64	80.48
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF			90.19	90.00	95.21	95.00
EPRA EARNINGS & EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)					JANUAR BIS JUNI 2012	
					PUBLIZIERT	ANGEPASST
Earnings per IFRS income statement in CHF 1 000					179 007	178 903
EPRA earnings in CHF 1 000					76 929	76 825
EPRA EPS in CHF					1.74	1.74
EPRA NET ASSET VALUE (NAV)					30. JUNI 2012	
					PUBLIZIERT	ANGEPASST
NAV per the financial statements in CHF 1 000					3 473 876	3 467 128
EPRA NAV in CHF 1 000					4 195 946	4 189 198
EPRA NAV per share in CHF					92.26	92.11
EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)					30. JUNI 2012	
					PUBLIZIERT	ANGEPASST
EPRA NAV in CHF 1 000					4 195 946	4 189 198
EPRA NNNAV in CHF 1 000					3 480 294	3 473 546
EPRA NNNAV per share in CHF					76.53	76.38

## 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 HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2013

### SEGMENTINFORMATION 1. HALBJAHR 2012

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
<b>BETRIEBSERTRAG</b> (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	137 753			137 753	- 789	136 964
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309			119 309		119 309
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	56 914			56 914		56 914
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 46 450			- 46 450	1 236	- 45 214
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 89			- 89	78	- 11
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		72		72		72
Bewirtschaftung		6 320		6 320	- 6 320	0
Aktivierete Eigenleistungen		1 425		1 425		1 425
Übriger Ertrag	2 928	799	8 690	12 417	- 9 263	3 154
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>270 365</b>	<b>8 615</b>	<b>8 690</b>	<b>287 671</b>	<b>- 15 058</b>	<b>272 613</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 502			- 11 502	6 320	- 5 182
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 762			- 7 762	422	- 7 341
Personalaufwand		- 4 127	- 4 960	- 9 087	50	- 9 037
Honorare an Dritte		- 28		- 28		- 28
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 8 008	- 1 816	- 2 308	- 12 131	8 266	- 3 865
Abschreibungen	- 212	- 30	- 44	- 286		- 286
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 27 484</b>	<b>- 6 000</b>	<b>- 7 312</b>	<b>- 40 796</b>	<b>15 058</b>	<b>- 25 739</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>242 881</b>	<b>2 615</b>	<b>1 378</b>	<b>246 874</b>		<b>246 874</b>
Finanzertrag						1 001
Finanzaufwand						- 21 168
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>						<b>226 707</b>
Ertragssteueraufwand						- 47 804
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>						<b>178 903</b>
<b>UMSATZERLÖSE</b>						
Mit Dritten	196 807	0	- 1	196 805		196 805
Mit anderen Segmenten	789	8 316	8 692	17 797	- 16 372	1 425
<b>Total Umsatzerlöse</b>	<b>197 595</b>	<b>8 316</b>	<b>8 690</b>	<b>214 602</b>	<b>- 16 372</b>	<b>198 230</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 1. HALBJAHR 2013

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
<b>BETRIEBSERTRAG</b> (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	138 864			138 864	- 786	138 077
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	95 735			95 735		95 735
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	7 772			7 772		7 772
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 6 570			- 6 570		- 6 570
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0			0		0
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		4		4		4
Bewirtschaftung		6 284		6 284	- 6 284	0
Aktivierete Eigenleistungen		1 196		1 196		1 196
Übriger Ertrag	3 258	542	7 810	11 609	- 8 322	3 287
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>239 058</b>	<b>8 025</b>	<b>7 810</b>	<b>254 893</b>	<b>- 15 392</b>	<b>239 501</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 443			- 11 443	6 284	- 5 159
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 152			- 8 152	362	- 7 790
Personalaufwand		- 4 407	- 5 040	- 9 447	50	- 9 397
Honorare an Dritte		- 23		- 23		- 23
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 8 307	- 1 726	- 2 169	- 12 202	8 696	- 3 506
Abschreibungen	- 203	- 38	- 44	- 285		- 285
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 28 106</b>	<b>- 6 194</b>	<b>- 7 253</b>	<b>- 41 553</b>	<b>15 392</b>	<b>- 26 161</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>210 953</b>	<b>1 831</b>	<b>557</b>	<b>213 340</b>		<b>213 340</b>
Finanzertrag						616
Finanzaufwand						- 16 453
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>						<b>197 503</b>
Ertragssteueraufwand						- 38 772
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>						<b>158 731</b>
<b>UMSATZERLÖSE</b>						
Mit Dritten	149 106	0	0	149 106		149 106
Mit anderen Segmenten	786	7 991	7 810	16 587	- 15 392	1 196
<b>Total Umsatzerlöse</b>	<b>149 893</b>	<b>7 991</b>	<b>7 810</b>	<b>165 694</b>	<b>- 15 392</b>	<b>150 302</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».





Anfang Mai 2013 wurde eine Investition von rund CHF 30 Mio. für den Bau einer Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände der «Genève Plage» in Genf/Cologne beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird bis 2015 dauern.

Die Neubewertung der Liegenschaften für die ersten sechs Monate 2013 resultierte in einer Aufwertung um CHF 95.7 Mio. Davon waren CHF 43.1 Mio. bei insgesamt 12 Liegenschaften auf die Erstanwendung des «Highest and Best Use»- Konzepts gemäss IFRS 13 zurückzuführen. Weitere Gründe, die zu Wertsteigerungen führten, waren: i) ein um 6 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz, ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende Juni 2013 nominal 4.97% (Ende 2012: 5.03%).

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Mitte 2013 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 33.7 Mio. (Ende 2012: CHF 53.3 Mio.).

Informationen zur Finanzierung finden sich in Anmerkung 3 auf Seite 26. Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 38 bis 53 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung).

## 2. FINANZAUFWAND

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013
Zinsertrag		626	616
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		375	0
<b>Total Finanzertrag</b>		<b>1 001</b>	<b>616</b>
Zinsaufwand		23 543	18 812
Aktivierte Bauzinsen		- 3 273	- 2 827
Amortisation Emissionskosten Anleihen		898	467
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>21 168</b>	<b>16 453</b>
<b>Total Finanzaufwand netto</b>		<b>20 167</b>	<b>15 837</b>
<b>Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten</b>		<b>24 441</b>	<b>19 279</b>

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2013 CHF 1.948 Mrd. (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 2.11% (Vorjahresperiode: 2.52% bzw. Gesamtjahr 2012: 2.37%). Per Ende Juni 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.85% (Ende 2012: 2.20%).

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2013

### 3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2012	30. JUNI 2013
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 330 000
Langfristige Anleihen		498 360	368 667
Kurzfristige Anleihen		149 926	249 716
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 808 286</b>	<b>1 948 383</b>

Vom 31. Dezember 2012 bis zum 30. Juni 2013 wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 380 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. Die am 10. April 2013 fällig gewordene Anleihe über CHF 150 Mio. wurde über zugesicherte Kreditlinien refinanziert.

Per Ende Juni 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	30. JUNI 2013
< 6 Monate		259 926	280 000
6 bis 12 Monate		0	149 716
1 bis 5 Jahre		948 360	949 014
> 5 Jahre		600 000	569 653
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 808 286</b>	<b>1 948 383</b>

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2013 3.3 Jahre (Ende 2012: 3.7 Jahre).

#### 4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumenten können nicht direkt von veröffentlichten Werten abgeleitet werden; sie werden stattdessen mittels Abdiskontierung der zukünftigen Geldflüsse (fixe bzw. variable Zinszahlungen) anhand von veröffentlichten Zinssätzen ermittelt und werden in der Fair Value Hierarchie dem Level 2 zugeordnet.

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3	MARKTWERT 31. DEZEMBER 2012
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>PASSIVEN</b>					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	48 075	0	48 075
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>0</b>	<b>48 075</b>	<b>0</b>	<b>48 075</b>

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3	MARKTWERT 30. JUNI 2013
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	2 502	0	2 502
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>0</b>	<b>2 502</b>	<b>9</b>	<b>2 511</b>
<b>PASSIVEN</b>					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	24 717	0	24 717
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>0</b>	<b>24 717</b>	<b>0</b>	<b>24 717</b>

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 Juni 2013 bestehenden Interest Rate Swaps betrug 0.25% bis 3.04%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

#### 5. AKTIENKAPITAL

Im 1. Halbjahr 2013 wurden keine eigenen Aktien gehandelt (Vorjahresperiode: Verkauf von 2 057 305 eigenen Aktien zu durchschnittlich CHF 81.68 oder total CHF 168.0 Mio.).

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

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN HALBJAHRESABSCHLUSS PER 30. JUNI 2013

### 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»<sup>2</sup>.

	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. APRIL BIS 30. JUNI 2013	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013
Reingewinn in CHF 1 000	139 182	105 764	178 903	158 731
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	44 637 118	45 867 891	44 231 743	45 867 891
<b>Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>3.12</b>	<b>2.31</b>	<b>4.04</b>	<b>3.46</b>
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	46 217	44 019	86 011	85 210
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>1.04</b>	<b>0.96</b>	<b>1.94</b>	<b>1.86</b>

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	30. JUNI 2013
Eigenkapital in CHF 1 000	3 691 551	3 728 541
Latente Steuern in CHF 1 000	665 946	698 563
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Eigenkapital pro Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>80.48</b>	<b>81.29</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF<sup>1</sup></b>	<b>95.00</b>	<b>96.52</b>

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

### 7. AUSSCHÜTTUNG AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

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.; Vorjahr: Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie).

### 8. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag fanden 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 12 bis 28 sowie 38 bis 53) der PSP Swiss Property AG für die am 30. Juni 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, 14. August 2013

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## IMMOBILIENBEWERTUNGSBERICHT WÜEST & PARTNER AG

### An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

#### AUFTRAG

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2013 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

#### BEWERTUNGSSTANDARDS

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

#### RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die PSP Swiss Property gemäss IAS 40 beziehungsweise die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 (Inventories) bilanziert.

#### DEFINITION DES «FAIR VALUE»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie

Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

#### UMSETZUNG DES FAIR VALUE

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die dessen Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Die Anwendung des Highest-and-best-use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair

Value-Hierarchie klassiert, in dem sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Die Wertermittlung der Immobilien der PSP Swiss Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (bspw. Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Values zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbaren Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz angewendet mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen.

## BEWERTUNGSMETHODE

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

## GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2013 wurden neun Liegenschaften der PSP Real Estate AG, neun Liegenschaften der PSP Properties AG und zwei Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

## ERGEBNISSE

Per 30. Juni 2013 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 164<sup>1</sup> Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der fünf zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 164 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2013 beträgt 6 165 688 500 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 66 254 400 Schweizer Franken.

## VERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 30. Juni 2013 wurden keine Anlageliegenschaften verkauft. Die Liegenschaft Löwenstrasse 16, Zürich wurde von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Die Liegenschaften Theaterstrasse 22 in Zürich «Vorderer Sternen», Brandschenkestrasse 152b in Zürich «Kesselhaus» und Limmatstrasse 250-254, 264, 266 in Zürich «Löwenbräu RED» wurden von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umklassiert.

## UNABHÄNGIGKEIT UND VERTRAULICHKEIT

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der PSP Swiss Property unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

## BEWERTUNGSHONORAR

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

Zürich, 30. Juli 2013  
Wüest & Partner

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

Dr. Andreas Bleisch  
Dr. rer. pol.;  
Partner

1 Exklusive Liegenschaft Brandschenkestrasse 152a, Zürich, weil eigengenutzt.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## IMMOBILIENBEWERTUNGSBERICHT WÜEST & PARTNER AG

### ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

#### Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

TABELLE 1: REGION	MINIMALER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT	MAXIMALER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT	MITTLERER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT <sup>1</sup>
Zürich	4.13	5.95	4.74
Genf	4.43	5.55	4.86
Lausanne	4.54	6.66	5.07
Basel	4.74	5.34	5.11
Bern	4.43	5.34	4.84
Andere Regionen	4.84	6.15	5.48
Alle Regionen	4.13	6.66	4.97

<sup>1</sup> Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

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

TABELLE 2: REGION	BÜRO CHF/m <sup>2</sup> P.A.	VERKAUF CHF/m <sup>2</sup> P.A.	LAGER CHF/m <sup>2</sup> P.A.	PARKING AUSSEN CHF/STK. P.MT.	PARKING INNEN CHF/STK. P.MT.	WOHNEN CHF/m <sup>2</sup> P.A.
Zürich	120 – 870	215 – 7 250	40 – 550	70 – 450	100 – 800	132 – 683
Genf	280 – 830	360 – 4 400	25 – 600	130 – 450	100 – 550	250 – 350
Lausanne	150 – 420	200 – 1 100	70 – 200	80 – 240	80 – 460	130 – 444
Basel	180 – 320	90 – 3 200	35 – 700	100 – 120	150 – 260	170 – 320
Bern	200 – 330	215 – 2 000	80 – 200	100 – 180	150 – 250	230 – 345
Andere Regionen	140 – 450	160 – 1 900	40 – 360	30 – 120	80 – 400	166 – 425
Alle Regionen	120 – 870	90 – 7 250	25 – 700	30 – 450	80 – 800	130 – 683

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende Bandbreiten für die strukturellen Leerstände angewendet:

TABELLE 3: REGION	BÜRO IN PROZENT	VERKAUF IN PROZENT	LAGER IN PROZENT	PARKING AUSSEN IN PROZENT	PARKING INNEN IN PROZENT	WOHNEN IN PROZENT
Zürich	2.0 – 11.0	1.0 – 10.0	1.0 – 30.0	0.1 – 10.0	0.6 – 25.0	0.5 – 5.0
Genf	3.5 – 5.0	2.5 – 4.5	2.1 – 10.0	3.0 – 8.0	3.5 – 8.0	0.5 – 1.0
Lausanne	2.0 – 8.0	2.0 – 6.0	3.0 – 10.0	3.0 – 10.0	2.0 – 15.0	1.0 – 5.0
Basel	2.9 – 5.0	2.0 – 4.0	2.0 – 12.8	1.0 – 3.0	1.0 – 15.0	2.0 – 3.0
Bern	2.0 – 4.0	1.0 – 6.0	2.0 – 10.0	1.0 – 3.5	1.0 – 3.5	1.0 – 2.0
Andere Regionen	2.0 – 8.0	1.0 – 5.0	2.0 – 25.0	1.0 – 10.0	1.0 – 10.0	1.0 – 3.0
Alle Regionen	2.0 – 11.0	1.0 – 10.0	1.0 – 30.0	0.1 – 10.0	0.6 – 25.0	0.5 – 5.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Juli 2013.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Einphasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.13 Prozent und 6.66 Prozent (vgl. Tabelle 1).



- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z. B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.
- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

## AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

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

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest & Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## EPRA PERFORMANCE-MESSUNG

### EPRA PERFORMANCE-KENNZAHLEN

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

<b>A. EPRA EARNINGS &amp; EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)</b>	(in CHF 1 000)	<b>H1 2012 ADJUSTED</b>	<b>H1 2013</b>
<b>Earnings per IFRS income statement</b>		<b>178 903</b>	<b>158 731</b>
<b>Adjustments to calculate EPRA earnings</b>			
<b>Exclude:</b>			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 119 309	- 95 735
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		11	0
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 11 700	- 1 202
Tax on profits or losses on disposals		2 576	280
Negative goodwill/goodwill impairment		n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs		n.a.	n.a.
Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests		n.a.	n.a.
Deferred tax in respect of EPRA adjustments		26 344	22 214
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Minority interests in respect of the above		n.a.	n.a.
<b>EPRA earnings</b>		<b>76 825</b>	<b>84 288</b>
Average number of outstanding shares		44 231 743	45 867 891
<b>EPRA EPS in CHF</b>		<b>1.74</b>	<b>1.84</b>

<b>B. EPRA NET ASSET VALUE (NAV)</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 DECEMBER 2012 ADJUSTED</b>	<b>30 JUNE 2013</b>
<b>NAV per the financial statements</b>		<b>3 691 551</b>	<b>3 728 541</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b>		<b>3 691 551</b>	<b>3 728 541</b>
<b>Include:</b>			
Revaluations of investment properties (if IAS 40 cost option is used)		n.a.	n.a.
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		10 840	12 092
Revaluation of other non-current investments		n.a.	n.a.
Revaluation of tenant leases held as finance leases		n.a.	n.a.
Revaluation of trading properties		33 184	37 735
<b>Exclude:</b>			
Fair value of financial instruments		48 075	22 215
Deferred tax		667 805	700 146
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
<b>Include/exclude:</b>			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
<b>EPRA NAV</b>		<b>4 451 456</b>	<b>4 500 730</b>
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
<b>EPRA NAV per share in CHF</b>		<b>97.05</b>	<b>98.12</b>

<b>C. EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 DECEMBER 2012</b>	<b>30 JUNE 2013</b>
		ADJUSTED	
<b>EPRA NAV</b>		<b>4 451 456</b>	<b>4 500 730</b>
<b>Include:</b>			
Fair value of financial instruments		– 48 075	– 22 215
Fair value of debt		– 19 424	– 15 222
Deferred tax		– 676 597	– 710 102
<b>EPRA NNNAV</b>		<b>3 707 359</b>	<b>3 753 190</b>
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
<b>EPRA NNNAV per share in CHF</b>		<b>80.83</b>	<b>81.83</b>

<b>D. EPRA NET YIELD DISCLOSURE</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 DECEMBER 2012</b>	<b>30 JUNE 2013</b>
Investment property – wholly owned		6 125 557	6 248 576
Investment property – share of JVs/Funds		0	0
Trading property (including share of JVs)		0	0
Less developments		– 173 243	– 82 887
<b>Completed property portfolio</b>		<b>5 952 314</b>	<b>6 165 689</b>
Allowance for estimated purchasers' costs		0	0
<b>Gross up completed property portfolio valuation (B)</b>		<b>5 952 314</b>	<b>6 165 689</b>
Annualised cash passing rental income		271 513	272 369
Property outgoing		– 31 173	– 27 430
<b>Annualised net rents (A)</b>		<b>240 340</b>	<b>244 940</b>
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		5 086	9 411
<b>Topped-up net annualised rent (C)</b>		<b>245 426</b>	<b>254 350</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>		<b>4.0%</b>	<b>4.0%</b>
<b>EPRA «topped-up» NIY (C/B)</b>		<b>4.1%</b>	<b>4.1%</b>

<b>E. EPRA VACANCY RATE</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 DECEMBER 2012</b>	<b>30 JUNE 2013</b>
Estimated rental value of vacant space (A)		24 688	28 542
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		322 341	338 694
<b>EPRA Vacancy rate (A/B)</b>		<b>7.7%</b>	<b>8.4%</b>

<b>F. EPRA COST RATIO</b>	(in CHF 1 000)	<b>H1 2012</b>	<b>H1 2013</b>
Administrative/operating expense line per IFRS income statement		25 425	25 852
Net service charge costs/fees		0	0
Management fees less actual/estimated profit element		28	23
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		0	0
Share of joint ventures expenses		0	0
Investment property depreciation		0	0
Ground rent costs		0	0
<b>EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)</b>		<b>25 453</b>	<b>25 875</b>
Direct vacancy costs		1 557	1 693
<b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>		<b>23 896</b>	<b>24 183</b>
Gross rental income less ground rents		136 964	138 077
<b>Gross rental income (C)</b>		<b>136 964</b>	<b>138 077</b>
<b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>		<b>18.6%</b>	<b>18.7%</b>
<b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>		<b>17.4%</b>	<b>17.5%</b>

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## EPRA PERFORMANCE-MESSUNG

<b>G. EPRA LIKE-FOR-LIKE RENTAL CHANGE</b>	(in CHF 1 000)	<b>H1 2012</b>	<b>H1 2013</b>
<b>Rental income</b>		<b>136 964</b>	<b>138 077</b>
Acquisitions		3	3
Disposals		- 243	- 3
Developments		- 1 163	- 3 963
Properties' operating expenses		- 5 182	- 5 161
Rent-Free-Periods		1 160	1 897
Other		- 560	- 122
<b>Total EPRA like-for-like net rental income</b>		<b>130 979</b>	<b>130 728</b>
<b>EPRA like-for-like change, absolute</b>		<b>2 764</b>	<b>- 251</b>
<b>EPRA like-for-like change, relative</b>		<b>2.1%</b>	<b>- 0.2%</b>

Weitere Informationen finden sich unter [www.epra.com](http://www.epra.com).

# ZUSATZINFORMATIONEN

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	<b>38</b>
Kennzahlen pro Region	38
Immobilienangaben	40
Zusatzangaben Projektentwicklungen	50
Käufe Liegenschaften im 1. Halbjahr 2013	52
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	52
Mieterstruktur	53
<b>KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN</b>	<b>54</b>
<b>KUNDENBETREUUNG</b>	<b>55</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		88	88 280	5 696	4 706	77 878	65.3 %	197 344	63.4 %
2012		86	174 278	12 481	7 986	153 812	66.7 %	191 139	63.1 %
<b>GENÈVE</b>									
2013		16	18 344	2 514	1 525	14 305	12.0 %	40 784	13.1 %
2012		16	37 157	5 168	4 855	27 135	11.8 %	39 662	13.1 %
<b>BASEL</b>									
2013		13	10 403	676	239	9 489	8.0 %	21 327	6.9 %
2012		13	20 671	1 375	1 545	17 752	7.7 %	20 908	6.9 %
<b>BERN</b>									
2013		12	6 037	466	159	5 412	4.5 %	13 298	4.3 %
2012		12	10 304	1 137	518	8 648	3.8 %	13 143	4.3 %
<b>LAUSANNE</b>									
2013		15	7 737	1 063	525	6 149	5.2 %	18 739	6.0 %
2012		15	14 986	2 752	1 854	10 380	4.5 %	17 185	5.7 %
<b>ÜBRIGE STANDORTE</b>									
2013		21	7 724	776	943	6 005	5.0 %	18 656	6.0 %
2012		21	16 487	1 449	1 826	13 213	5.7 %	18 685	6.2 %
<b>AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN</b>									
2013		9	339	252	56	31	0.0 %	927	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>174</b>	<b>138 864</b>	<b>11 443</b>	<b>8 152</b>	<b>119 269</b>	<b>100.0 %</b>	<b>311 075</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 6 Monate bzw. per 30. Juni.

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

MARKT- MIETE <sup>2</sup>	IN % VOM TOTAL	BEWER- TUNGSDIFF. 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>				
2 15 542	63.6 %	47 264	4 109 406	63.9 %	4.4 %	3.8 %	19 968	10.1 %	68 048	11.9 %
205 105	63.6 %	131 864	3 945 969	62.8 %	4.5 %	4.0 %	15 090	7.9 %	60 630	10.7 %
45 295	13.4 %	20 470	871 871	13.6 %	4.3 %	3.4 %	2 370	5.8 %	4 736	5.3 %
44 308	13.7 %	39 451	845 590	13.5 %	4.5 %	3.3 %	3 258	8.2 %	8 107	9.2 %
21 800	6.4 %	4 552	380 741	5.9 %	5.5 %	5.1 %	369	1.7 %	1 217	1.6 %
20 926	6.5 %	25 161	376 246	6.0 %	5.7 %	4.9 %	279	1.3 %	1 024	1.3 %
13 923	4.1 %	5 170	227 656	3.5 %	5.4 %	4.9 %	158	1.2 %	1 155	2.7 %
13 853	4.3 %	14 299	222 088	3.5 %	4.8 %	4.1 %	334	2.5 %	1 707	4.0 %
23 287	6.9 %	12 073	304 587	4.7 %	5.2 %	4.2 %	2 675	14.3 %	16 804	21.0 %
19 417	6.0 %	26 365	292 153	4.7 %	5.4 %	3.7 %	2 418	14.1 %	14 919	19.0 %
18 846	5.6 %	12	287 007	4.5 %	5.4 %	4.2 %	2 828	15.2 %	11 315	13.8 %
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.	6 194	247 034	3.8 %	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>338 694</b>	<b>100.0 %</b>	<b>95 735</b>	<b>6 428 302</b>	<b>100.0 %</b>	<b>4.6 %</b>	<b>3.9 %</b>	<b>28 367</b>	<b>9.1 %</b>	<b>103 275</b>	<b>10.9 %</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	30. Juni 2013	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>
<b>REGION ZÜRICH</b>							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 234	0	0	806	3 040
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 484	0	0	3 642	9 126
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29		30 671	42 167	0	163	3 174	45 504
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	3 939	0	0	401	4 340
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 509	0	0	530	7 039
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 694	0	0	549	9 243
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	625	136	6 006
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	313	1 909	11 859
Zürich, Augustinerergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 1		442	1 660	283	0	152	2 095
Zürich, Bahnhofplatz 2		572	1 404	0	663	685	2 752
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 435	795	1 402	0	4 632
Zürich, Bahnhofquai 9, 11, 15		1 000	3 228	0	313	762	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 (Kesselhaus)		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, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 514	0	0	644	8 158
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	14 603	0	877	8 551	24 031
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 691	0	0	2 356	7 047
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 494	360	410	1 510	11 774

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	9.1 %	3.7 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
121	1.3 %	3.9 %	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	5.4 %	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	9.4 %	4.5 %	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 %	2.8 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	0.1 %	5.0 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	7.3 %	4.0 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	20.6 %	3.9 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	19.7 %	4.0 %	1986	2005	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	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 %	3.1 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	46.1 %	2.4 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	39.9 %	2.8 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.2 %	2.7 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	90.1 %	2.1 %	1894 99	1994 95	01.01.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.2 %	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	12.0 %	2.0 %	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.6 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.3 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	45.8 %	2.5 %	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
140	0.0 %	5.7 %	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 %	3.8 %	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 %	5.0 %	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
272	0.0 %	4.1 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.1 %	4.3 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	8.3 %	4.1 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.5 %	4.2 %	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 %	- 0.1 %	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
12	0.0 %	4.3 %	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
65	21.8 %	4.8 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	9.2 %	4.6 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	5.4 %	4.8 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	8.9 %	5.9 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
64	42.1 %	3.8 %	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 50 bis 51.  
8 Kauf während Berichtsperiode.  
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.  
10 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>
30. Juni 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	8 432	0	1 080	1 373	10 885
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	7 507	856	0	685	9 048
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 265	1 154	0	7 198	24 617
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150	8 225	30 095	937	131	6 295	37 458
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	10 433	691	86	8 122	19 332
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185	6 993	18 293	0	0	1 788	20 081
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12	1 922	3 733	0	0	605	4 338
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	488	610	1 098
Zürich, Konradstr. 1/Zollstr. 6	686	283	166	190	2 251	2 890
Zürich, Kurvenstr. 17/Beckenhofstr. 26	657	1 581	0	0	166	1 747
Zürich, Limmatquai 4	529	2 294	158	216	91	2 759
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. 22	250	642	198	0	115	955
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	2 814	600	0	176	3 590
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	6 831	0	0	1 029	7 860
Zürich, Sihlramtstr. 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	861	1 605
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
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

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	2.3 %	5.4 %	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
101		21.0 %	4.6 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32		0.0 %	5.3 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.8 %	1700	1992   2012	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 %	2.6 %	1967	1986   2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0		0.0 %	5.2 %	1895	1998	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
3		10.2 %	3.3 %	1904	1993   2010   12	27.05.2004	PP	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.9 %	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
14		7.6 %	4.4 %	1969	1986   2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41		27.9 %	3.8 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88		17.0 %	5.0 %	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
44		15.0 %	4.7 %	1952	1997   2006	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
193		43.2 %	3.1 %	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
18		0.3 %	4.3 %	1914   40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.6 %	1812	1984   2007	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7		0.7 %	3.7 %	1879   1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35		0.0 %	4.3 %	1971	1999   2006   07   12	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.7 %	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.5 %	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
33		8.2 %	2.8 %	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0 %
7		0.0 %	5.5 %	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
3		1.6 %	3.4 %	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4		0.0 %	3.9 %	1964	2003   07   11	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
7		0.0 %	5.5 %	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8 %
21		0.0 %	4.2 %	1981	1999   2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
16		0.0 %	4.6 %	1958	1981   2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.7 %	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
61		17.9 %	4.5 %	2001   02		01.07.2005	PP	AE	100.0 %
76		4.2 %	4.9 %	1959	2003   08	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0		0.0 %	3.7 %	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
90		0.9 %	3.9 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125		90.8 %	- 2.5 %	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 %	2.2 %	1896	1998   2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35		1.0 %	6.2 %	1929	1999   2001   07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4		0.0 %	4.1 %	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		31.7 %	2.0 %	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2		0.0 %	3.9 %	1906	1992   2002	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0		0.0 %	5.0 %	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		14.1 %	4.4 %	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 50 bis 51.  
8 Kauf während Berichtsperiode.  
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.  
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. Juni 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, Zurlindenstr. 134		487	1 234	133	0	125	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 806	260	0	780	2 846
<b>Total</b>		<b>264 121</b>	<b>431 534</b>	<b>29 693</b>	<b>17 168</b>	<b>94 793</b>	<b>573 188</b>
<b>REGION GENÈVE</b>							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 558	0	0	4	9 562
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	5 680	0	0	572	6 252
Genève, Rue du Marché 40		798	3 072	2 184	0	111	5 367
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	115	2 374
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 976	0	0	0	9 976
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 816	13 409	0	0	2 446	15 855
<b>Total</b>		<b>32 756</b>	<b>75 254</b>	<b>6 598</b>	<b>977</b>	<b>5 751</b>	<b>88 580</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	254	316	1 010	1 779
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	789	137	687	6 353
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>6 371</b>	<b>2 233</b>	<b>13 306</b>	<b>77 794</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
17	3.0 %	4.5 %	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	13.5 %	4.4 %	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
<b>4 932</b>	<b>10.1 %</b>	<b>3.8 %</b>						
178	4.9 %	1.2 %	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	0.3 %	3.9 %	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.6 %	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 %	3.4 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.0 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	6.2 %	4.1 %	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0 %
52	32.3 %	2.6 %	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	15.6 %	2.7 %	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	3.9 %	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	18.3 %	0.2 %	1852	1995 2013	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.0 %	3.8 %	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0 %
186	0.8 %	5.4 %	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0 %
<b>819</b>	<b>5.8 %</b>	<b>3.4 %</b>						
0	9.6 %	3.3 %	1914	1997 2006 2011	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	2.0 %	5.4 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	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	2.8 %	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 %	5.8 %	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0 %
89	10.8 %	3.8 %	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.7 %	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 %	4.0 %	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
53	0.0 %	4.9 %	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.1 %	5.0 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
<b>682</b>	<b>1.7 %</b>	<b>5.1 %</b>						

5 AE = Alleineigentum  
BR = Baurecht  
ME = Miteigentum  
STWE = Stockwerkeigentum  
6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 50 bis 51.  
8 Kauf während Berichtsperiode.  
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.  
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. Juni 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 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	879	6 936
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78		241	178	511	0	325	1 014
Bern, Laupenstr. 10		969	1 819	0	569	228	2 616
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	6 856	1 255	171	1 030	9 312
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	1 760	0	425	3 402
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	704	395	1 755	622	3 476
<b>Total</b>		<b>16 040</b>	<b>28 055</b>	<b>6 430</b>	<b>3 418</b>	<b>5 018</b>	<b>42 921</b>
<b>REGION LAUSANNE</b>							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 196	0	263	427	2 886
Lausanne, Avenue de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	5 730	7 428
Lausanne, Avenue de Sévelin 46		3 320	8 295	0	754	6 229	15 278
Lausanne, Avenue de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 704	3 248
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	0	0	0	6 092	6 092
Lausanne, Chemin de Bossons 2		1 930	2 135	0	0	125	2 260
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	8 703	1 616	0	42	10 361
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 504	576	0	281	2 361
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>41 531</b>	<b>7 155</b>	<b>3 701</b>	<b>27 645</b>	<b>80 032</b>
<b>ÜBRIGE STANDORTE</b>							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 302	734	0	43	2 079
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 144	1 589	0	576	4 309
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. 107		5 352	14 333	514	0	3 563	18 410
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2		4 928	6 814	3 421	0	2 811	13 046
Fribourg, Av. de Beaugard 1		1 657	3 065	0	0	190	3 255
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 595	337	509	1 376	10 817
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 %	4.0 %	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
115	0.0 %	4.8 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.7 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	0.0 %	6.4 %	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	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 %
0	0.2 %	4.7 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	2.5 %	4.3 %	1935 60	1997 08 10 11 12	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	6.1 %	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	10.1 %	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	7.1 %	3.5 %	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.3 %	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0 %
<b>203</b>	<b>1.2 %</b>	<b>4.9 %</b>						
23	18.4 %	4.4 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	30.9 %	4.3 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	17.8 %	5.0 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	5.3 %	8.0 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 5.5 %	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0 %
8	0.0 %	6.8 %	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 %	3.3 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.2 %	4.7 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	53.7 %	0.3 %	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
61	9.4 %	5.4 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
222	8.1 %	4.6 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.7 %	4.2 %	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 %
139	37.6 %	2.4 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
<b>673</b>	<b>14.3 %</b>	<b>4.2 %</b>						
34	0.0 %	4.4 %	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 %	4.7 %	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.0 %	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
63	1.0 %	5.9 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
81	36.2 %	3.7 %	1928 62	1986 93 2011 12	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
67	38.8 %	1.4 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
142	37.7 %	3.7 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.3 %	4.7 %	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.8 %	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 50 bis 51.  
8 Kauf während Berichtsperiode.  
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.  
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# IMMOBILIENPORTFOLIO

## IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. Juni 2013	GRUND- STÜCK- 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	623	0	265	1 453
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 254	334	0	599	3 187
Olten, Baslerstr. 44		657	2 081	405	0	596	3 082
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	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.
<b>Total</b>		<b>67 562</b>	<b>45 441</b>	<b>10 453</b>	<b>967</b>	<b>25 030</b>	<b>81 891</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.
Genf/Cologne, Port Noir, Projekt «Genève Plage» <sup>8</sup>		n.a.	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>9</sup>		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» <sup>10</sup>		53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal <sup>10</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 («Black») <sup>9</sup>		920	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Löwenstr. 16, Projekt		206	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total</b>		<b>160 704</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>677 699</b>	<b>66 700</b>	<b>28 464</b>	<b>171 543</b>	<b>944 406</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 %	4.6 %	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	12.0 %	1.9 %	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	1.1 %	5.4 %	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	5.4 %	1964	1993   95   2009   11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	0.0 %	5.5 %	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3 %	1.1 %	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
11	0.0 %	4.8 %	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	6.5 %	- 0.1 %	1595	2002   03	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1879	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.9 %	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>15.2 %</b>	<b>4.2 %</b>						
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		07.05.2013	PR	BR	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 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>						
<b>7 842</b>	<b>9.1 %</b>	<b>3.9 %</b>						

5 AE = Alleineigentum  
BR = Baurecht  
ME = Miteigentum  
STWE = Stockwerkeigentum  
6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 50 bis 51.  
8 Kauf während Berichtsperiode.  
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.  
10 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: 93 Wohnungen und 2 Ateliers verkauft, 2 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 24 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	Mitte 2013
<b>PROJEKT «GENÈVE PLAGE»</b> Genf/Cologne, Port Noir	<b>In Bau</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	2015
<b>PROJEKT «LÖWENSTRASSE»</b> Zürich, Löwenstr. 16	<b>In Bau</b>	
<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen).	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 7 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 0%	Ende 2014

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
<b>«SALMENPARK»</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: Q3 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 (Zero Emission) 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

## KÄUFE LIEGENSCHAFTEN IM 1. HALBJAHR 2013

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	BÜROFLÄCHE IN m <sup>2</sup>
Genf/Cologne, Port Noir, Projekt «Genève Plage»	n.a.	n.a.

## FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE PER 30. JUNI 2013

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7%	7%
2013	6%	6%
2014	12%	14%
2015	10%	12%
2016	18%	20%
2017	15%	14%
2018	11%	7%
2019	5%	4%
2020	2%	2%
2021	1%	1%
2022	2%	2%
2023+	11%	11%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

VERKAUFSFLÄCHE IN m <sup>2</sup>	GASTRONOMIE- FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ÜBRIGE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m <sup>2</sup>	ANZAHL PARKPLÄTZE	KAUFDATUM
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	07.05.2013

## MIETERSTRUKTUR

	31. DEZEMBER 2012	30. JUNI 2013
Swisscom	9%	10%
Google	4%	4%
JT International	n.a.	3%
Schweizer Post	3%	2%
Bär&Karrer	2%	2%
Bally	2%	n.a.
Nächste fünf grösste Mieter	9%	8%
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 Quartalsergebnis Q3 2013  
12. November 2013

Publikation Jahresergebnis 2013  
28. Februar 2014

Ordentliche Generalversammlung 2014  
3. April 2014, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2014  
13. Mai 2014

## 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  
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

August 2013



**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