

Q3

QUARTALSBERICHT Q3 2013

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

KENNZAHLEN

		1. JAN. BIS 31. DEZ. 2012	1. JULI BIS 30. SEPT. 2012	1. JULI BIS 30. SEPT. 2013	1. JAN. BIS 30. SEPT. 2012	1. JAN. BIS 30. SEPT. 2013	ÄNDE- RUNG IN % ¹
FINANZIELLE KENNZAHLEN							
	Einheit						
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	272 849	67 373	70 491	204 337	208 568	2.1
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.5	1.1	1.8	1.8	0.5	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	266 851	0	0	119 309	95 735	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 924	415	11 649	12 105	12 851	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 351	1 614	796	6 265	5 283	
Reingewinn	CHF 1 000	368 385	36 374	49 791	215 277	208 522	- 3.1
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	161 367	36 337	49 791	122 348	135 001	10.3
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	238 308	53 858	69 427	181 799	187 317	3.0
EBITDA-Marge	%	81.0	77.7	83.7	81.6	82.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 356 255			6 183 229	6 492 723	2.1
Eigenkapital	CHF 1 000	3 691 551			3 530 176	3 776 268	2.3
Eigenkapitalquote	%	58.1			57.1	58.2	
Eigenkapital-Rendite	%	10.6	4.2	5.7	4.8	4.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 808 286			1 828 039	1 878 583	3.9
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.4			29.6	28.9	
PORTFOLIOKENNZAHLEN							
Anzahl Liegenschaften	Stück	163			164	166	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 968 097			5 827 889	6 219 834	4.2
Brutto-Rendite ³	%	4.7	4.6	4.4	4.7	4.5	
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.8	3.9	4.0	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.0			9.2	9.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9			10	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	314 430			273 287	183 148	- 41.8
PERSONALBESTAND							
Periodenende	Stellen	84			85	86	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78			79	79	
KENNZAHLEN PRO AKTIE							
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	8.21	0.80	1.09	4.82	4.55	- 5.8
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.60	0.80	1.09	2.74	2.94	7.4
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	80.48			77.05	82.33	2.3
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁷	CHF	95.00			90.78	97.61	2.7
Aktienkurs Periodenende	CHF	86.55			85.45	78.50	- 9.3

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

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 24, Fussnote 2.

3 Gilt für Liegenschaften.

4 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Stichtag.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2012. Barauszahlung erfolgte am 16. April 2013.

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

INHALT

Kennzahlen	2
Bericht Q1 bis Q3 2013	4
FINANZBERICHT	7
PSP Swiss Property Gruppe	8
ZUSATZINFORMATIONEN	27
Immobilienportfolio	28
Kontaktstellen und wichtige Daten	44
Kundenbetreuung	45

QUARTALSBERICHT Q3 2013

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

GRAFIKEN/TABELLEN

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

ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar.

www.psp.info

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



BERICHT Q1 BIS Q3 2013

An unsere Aktionäre,
Geschäftspartner und Mitarbeitenden

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 vermieteten 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»). Im 3. Quartal 2013 wurde das Projekt «Lido» in Locarno erfolgreich fertiggestellt und ebenfalls ins Anlageportfolio übertragen.

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/Cologny, Port Noir, beschlossen. Der Bau der Anlage (Baustart Juni 2013), 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).

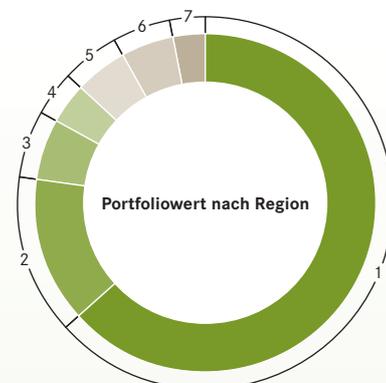
Im Juni 2013 begannen die Abbruch- und Neubauarbeiten an der Liegenschaft Löwenstrasse 16 in Zürich. Hier ist ein Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 7 Mio. geplant. Der Neubau wird Ende 2014 fertiggestellt sein.

Ferner wurde Ende August 2013 mit der 1. Etappe (geplante Fertigstellung 2016) der Überbauung «Salmenpark» in Rheinfelden begonnen. Für das direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe der Altstadt gelegene Areal ist eine Überbauung mit Hauptnutzen «Wohnen» sowie Detailhandel, einem Alters- und Pflegeheim und Büros in mehreren Etappen vorgesehen. Das Investitionsvolumen beträgt insgesamt rund CHF 240 Mio.; allein auf die 1. Etappe entfallen gut CHF 170 Mio.

Die übrigen Neu- und Umbauarbeiten wurden plangemäss weitergeführt. Weitere Angaben zu den Arealen und Projekten finden sich auf den Seiten 40 bis 41.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 380 Mio. neu aufgenommen und CHF 280 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 September 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.84% (Ende 2012: 2.20%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.3 Jahre (Ende 2012:



(in CHF Mrd.)

1	Zürich:	4.119	64%
2	Genf:	0.873	14%
3	Basel:	0.381	6%
4	Bern:	0.228	4%
5	Lausanne:	0.305	5%
6	Übrige Standorte:	0.314	5%
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften:	0.183	3%



1	Büro:	66%
2	Verkauf:	15%
3	Parking:	5%
4	Gastronomie:	4%
5	Übrige:	10%

3.7 Jahre). Bis 2018 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende September 2013 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 430 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 3.776 Mrd. (Ende 2012: CHF 3.692 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.2% (Ende 2012: 58.1%) – wies PSP Swiss Property per Ende September 2013 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende September 2013 CHF 1.879 Mrd. oder 28.9% der Bilanzsumme (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd. bzw. 28.4%).

IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2013 166 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale (Löwenbräu-Areal, «Black», in Zürich, Gurtenareal in Wabern bei Bern, «Salmenpark» in Rheinfelden, «Paradiso» in Lugano, Areal Wädenswil) und drei Einzelprojekte («Grosspeter Tower» in Basel, «Genève Plage» in Genf/Cologne, «Löwenstrasse» in Zürich). Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.403 Mrd. (Ende 2012: CHF 6.283 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageimmobilien gekauft noch verkauft.

Per Ende September 2013 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.5 Mio. für den Verkauf bestimmt.

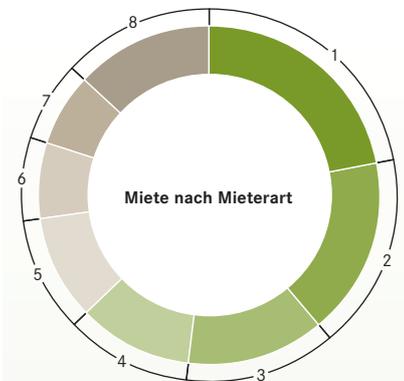
LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende September 2013 9.0% (Ende 2012: 8.0%).

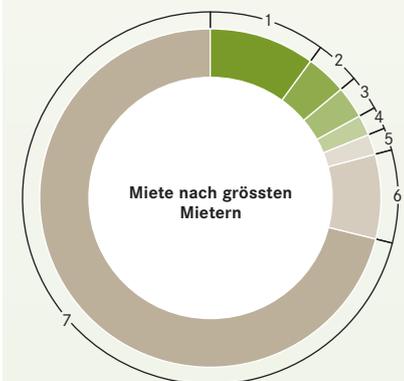
Von den 9.0% waren 1.7%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Dabei stammten 1.4%-Punkte von den Liegenschaften am Bahnhofplatz/Bahnhofquai in Zürich. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.9 Mrd.) trugen insgesamt 3.2%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.1 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 4.1%-Punkte.

Von den im Jahr 2013 auslaufenden Mietverträgen (CHF 42.0 Mio.) waren per Ende September 2013 bereits 83% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2013 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 9.5%.



1	Verkauf:	22%
2	Dienstleistungen:	17%
3	Telekommunikation:	13%
4	Finanzdienstleistungen:	11%
5	Technologie:	10%
6	Öffentliche Hand:	7%
7	Gastronomie:	7%
8	Übrige:	13%



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%

BERICHT Q1 BIS Q3 2013

KONSOLIDIERTES QUARTALSERGEBNIS (JANUAR BIS SEPTEMBER 2013)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ stieg um CHF 12.7 Mio. von CHF 122.3 Mio. (Vorjahresperiode) auf CHF 135.0 Mio. Dies v.a. aus folgenden Gründen: i) CHF 4.2 Mio. höherer Liegenschaftsertrag; teilweise aus Neuvermietungen nach abgeschlossenen Renovationen, ii) CHF 1.0 Mio. mehr Erfolg aus Immobilienverkäufen (Vorräte); hauptsächlich durch die Verkäufe/Übertragungen von 43 Eigentumswohnungen auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich, iii) CHF 1.5 Mio. weniger Unterhalts- und Renovationsaufwand der Liegenschaften und iv) CHF 5.7 Mio. tieferen Finanzaufwand; dieser sank aufgrund des günstigen Zinsumfelds und der sich vorteilhaft auswirkenden Zinssatz-Swaps gegenüber der Vorjahresperiode um 19.9% auf CHF 23.2 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 2.94 (Vorjahresperiode: CHF 2.74). Zu beachten ist dabei, dass der Verkauf eigener Aktien im Jahr 2012 einen entsprechenden Verwässerungseffekt hatte. Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 208.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 215.3 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften per Mitte 2013 im Vergleich zum 1. Halbjahr 2012 zurückzuführen. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 4.55 (Vorjahresperiode: CHF 4.82).

Per Ende September 2013 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 82.33 (Ende 2012: CHF 80.48). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 97.61 (Ende 2012: CHF 95.00). Zu beachten ist dabei, dass Mitte April 2013 eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Aktie erfolgte.

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- und Finanzierungspolitik treu. Besonderes Augenmerk werden wir weiterhin den Renovationen und Modernisierungen einzelner Liegenschaften zu deren Attraktivitätssteigerung 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 unter 9.5% aus (Ende September 2013: 9.0%).



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

11. November 2013

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 24, Fussnote 2.

FINANZBERICHT

PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)	8
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)	8
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)	9
Konsolidierte Bilanz	10
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)	11
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	12
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 2013	14
– Allgemeine Informationen	14
– Grundlagen der Rechnungslegung	14
– Erstmalige Anwendung von IAS 19 – Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statement (revised)	15
– Konsolidierungskreis	17
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2012 angepasst	18
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2013	19
– Ausgewählte Anmerkungen	20
Bericht über die Review der Revisionsstelle	25

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2012 ANGEPASST	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2013	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	67 373	70 491	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	0	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	1 220	72 405	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 1 040	- 60 756	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	236	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	14	4	
Aktivierete Eigenleistungen	605	791	
Übriger Ertrag	995	1	
Total Betriebsertrag	69 402	82 936	
BETRIEBSAUFWAND			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 2 859	- 2 787	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 5 818	- 3 908	
Personalaufwand	- 5 035	- 4 861	
Honorare an Dritte	- 12	- 13	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 1 773	- 1 940	
Abschreibungen	- 143	- 127	
Total Betriebsaufwand	- 15 640	- 13 636	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	53 762	69 300	
Finanzertrag	725	369	
Finanzaufwand	- 9 485	- 7 710	
Betriebserfolg vor Steuern	45 003	61 959	
Ertragssteueraufwand	- 8 629	- 12 168	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	36 374	49 791	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.80	1.09	6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JULI BIS SEPTEMBER)

	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2012 ANGEPASST	1. JULI BIS 30. SEPTEMBER 2013	ANMER- KUNG
	(in CHF 1 000)		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	36 374	49 791	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 401	- 2 241	
■ Ertragssteueraufwand	31	176	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	0	0	
■ Veränderung Personalvorsorge	- 1 095	0	
■ Ertragssteueraufwand	241	0	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	35 151	47 726	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2013	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG	(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	204 337	208 568	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309	95 735	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	58 134	80 177	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 46 254	- 67 326	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	225	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	86	8	
Aktivierete Eigenleistungen	2 030	1 987	1
Übriger Ertrag	4 149	3 288	
Total Betriebsertrag	342 015	322 437	
BETRIEBSAUFWAND			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 8 041	- 7 946	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 13 159	- 11 698	
Personalaufwand	- 14 072	- 14 258	
Honorare an Dritte	- 40	- 36	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 5 638	- 5 446	
Abschreibungen	- 429	- 412	
Total Betriebsaufwand	- 41 379	- 39 797	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	300 637	282 640	
Finanzertrag	1 726	984	2
Finanzaufwand	- 30 652	- 24 162	2
Betriebserfolg vor Steuern	271 710	259 462	
Ertragssteueraufwand	- 56 433	- 50 940	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	215 277	208 522	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.82	4.55	6

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS SEPTEMBER)

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2013	ANMER- KUNG
	(in CHF 1 000)		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	215 277	208 522	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 6 228	23 620	
■ Ertragssteueraufwand	488	- 1 850	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	406	0	
■ Veränderung Personalvorsorge	- 1 724	1 542	
■ Ertragssteueraufwand	347	- 339	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	208 567	231 494	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2012 ANGEPASST	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	30. SEPTEMBER 2013	ANMER- KUNG
Anlageliegenschaften		5 572 616	5 942 645	6 194 883	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 180	15 783	15 478	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		180 043	173 243	65 526	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		9	12	20	
Finanzbeteiligungen		7 353	9	9	
Forderungen		12 245	9 757	8 702	
Derivative Finanzinstrumente		0	0	891	4
Immaterielle Anlagen		144	56	0	
Mobile Sachanlagen		152	288	335	
Latente Steuerguthaben		13 386	13 015	10 848	
Total Anlagevermögen		5 802 126	6 154 808	6 296 692	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		22 795	9 669	9 473	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		166 837	141 188	117 622	1
Forderungen		15 792	8 240	14 629	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14 107	8 748	1 775	
Flüssige Mittel		30 994	33 603	52 532	
Total Umlaufvermögen		250 525	201 447	196 031	
Total Aktiven		6 052 651	6 356 255	6 492 723	
PASSIVEN					
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	2 913 343	
Neubewertungsreserven		- 45 854	- 48 894	- 25 922	
Total Eigenkapital		3 262 741	3 691 551	3 776 268	
Finanzverbindlichkeiten		985 000	1 160 000	1 260 000	3
Anleihen		647 298	498 360	368 773	3
Derivative Finanzinstrumente		41 815	46 014	22 922	4
Vorsorgeverpflichtungen		11 339	12 927	11 712	
Latente Steuerverpflichtungen		607 988	678 961	711 580	
Total langfristiges Fremdkapital		2 293 441	2 396 261	2 374 987	
Finanzverbindlichkeiten		25 000	0	0	3
Anleihen		289 596	149 926	249 810	3
Derivative Finanzinstrumente		4 357	2 061	2 424	4
Verpflichtungen		90 561	45 818	35 652	
Passive Rechnungsabgrenzungen		65 613	45 408	43 201	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		19 816	25 086	10 296	
Rückstellungen		1 526	143	85	
Total kurzfristiges Fremdkapital		496 469	268 443	341 468	
Total Passiven		6 052 651	6 356 255	6 492 723	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 11. November 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 SEPTEMBER)

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2013	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	215 277	208 522	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 119 309	- 95 735	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 249	- 1 673	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 225	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 86	- 8	
Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen	59	0	
Aktivierte Eigenleistungen	- 2 030	- 1 987	
Rückstellungsaufwand	- 135	- 35	
Beanspruchung Rückstellungen	- 60	- 23	
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	237	327	
Abschreibungen	429	412	
Finanzaufwand netto	28 927	23 178	2
Ertragssteueraufwand	56 433	50 940	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	30 586	34 872	
Veränderung Forderungen	2 701	- 6 383	
Veränderung Verpflichtungen	- 35 381	- 10 192	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	4 178	6 887	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 14 830	4 726	
Bezahlte Zinsen	- 43 966	- 34 513	
Erhaltene Zinsen	1 348	983	
Erhaltene Dividenden/Nennwertreduktionen	377	1	
Bezahlte Steuern	- 27 903	- 33 134	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	96 379	147 164	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	- 169	- 135	1
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	- 32 397	- 27 374	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 28 802	- 24 562	1
Verkäufe von Liegenschaften	14 301	0	1
Verkauf Finanzbeteiligung	7 750	0	
Auszahlungen Darlehen	- 155	- 783	
Rückzahlungen Darlehen	1 833	1 837	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 9	- 98	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 37 648	- 51 114	
Verkäufe von eigenen Aktien	196 647	0	5
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	455 000	380 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 285 000	- 280 000	3
Rückzahlung Anleihen	- 290 000	- 150 000	3
Emission Anleihe	0	120 000	3
Emissionskosten Anleihe	0	- 370	
Gewinnausschüttung	- 131 363	- 146 751	7
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	-54 716	- 77 122	
Veränderung flüssiger Mittel	4 016	18 929	
Flüssige Mittel per 1. Januar	30 994	33 603	
Flüssige Mittel per 30. September	35 010	52 532	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

(in CHF 1 000)	AKTIENKAPITAL	KAPITALRESERVEN
31. Dezember 2011	4 587	1 119 673
Restatement		
1. Januar 2012	4 587	1 119 673
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Veränderung Personalvorsorge		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre		- 131 388
Verkauf eigener Aktien		41 637
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung		
30. September 2012	4 587	1 029 922
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Personalvorsorge		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Aktienbasierende Entschädigungen		456
Verkauf eigener Aktien		659
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
31. Dezember 2012	4 587	1 031 037
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Personalvorsorge		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre		- 146 777
30. September 2013	4 587	884 260

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

	EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN ANGEPASST	NEUBEWERTUNGSRESERVEN ANGEPASST	TOTAL EIGENKAPITAL ANGEPASST
	- 158 244	2 342 580	- 39 702	3 268 894
			- 6 153	- 6 153
	- 158 244	2 342 580	- 45 854	3 262 741
		215 277		215 277
			- 6 228	- 6 228
			406	406
			- 1 724	- 1 724
			835	835
			- 6 710	- 6 710
	0	215 277	- 6 710	208 567
				- 131 388
	155 010			196 647
		- 6 392		- 6 392
		400	- 400	0
	- 3 234	2 551 865	- 52 965	3 530 176
		153 108		153 108
			4 025	4 025
			463	463
			- 417	- 417
			4 071	4 071
	0	153 108	4 071	157 179
	1 316			1 772
	1 918			2 577
		- 153		- 153
	0	2 704 821	- 48 894	3 691 551
		208 522		208 522
			23 620	23 620
			1 542	1 542
			- 2 190	- 2 190
			22 972	22 972
	0	208 522	22 972	231 494
				- 146 777
	0	2 913 343	- 25 922	3 776 268

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2013

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Kolinplatz 2, 6300 Zug.

Die PSP-Swiss-Property-Gruppe besitzt schweizweit 166 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 30. September 2013 beschäftigte PSP Swiss Property 86 Mitarbeitende, entsprechend 79 Vollzeitstellen (Ende 2012: 84 bzw. 78).

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

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss von PSP Swiss Property per 30. September 2013 wurde durch den Verwaltungsrat am 11. November 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

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

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 30. September 2013 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung 2013 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2012 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Um jeweils per Ende des 1. bzw. 3. Quartals mögliche substantielle

Wertveränderungen festzustellen, wird PSP-intern eine systematische Wertanalyse durchgeführt. Ergeben sich daraus liegenschaftsspezifische Wertveränderungen (mehr als 2% im Vergleich zum gesamten Wert der Liegenschaften pro Quartal bzw. mehr als CHF 5 Mio. pro Einzelliegenschaft), werden die betroffenen Liegenschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. In der Berichtsperiode neu erworbene Liegenschaften werden per Quartalsende extern bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. Anlageliegenschaften bzw. zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, welche bis zur Bilanzerrichtung verkauft werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Gefahr jedoch erst in einer späteren Rechnungslegungsperiode erfolgt, werden grundsätzlich zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten bewertet. Die entsprechende Bewertungsänderung wird erfolgswirksam verbucht.

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 Renditeigenschaften oder andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften. Neben einer leicht veränderten Fair-Value-Definition gelangt neu insbesondere das Konzept des «Highest and Best Use» zur Anwendung. Die Auswirkungen des neuen Standards sind im Halbjahresbericht 2013 auf Seite 25 dargestellt.
- IAS 19 revised – Employee Benefits: Dieser geänderte Standard wurde in der Berichtsperiode erstmals angewendet. Die Auswirkungen, inkl. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, sind im nachfolgenden Abschnitt «Erstmalige Anwendung von IAS 19 - Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statement (revised)» dargestellt.
- IFRS 7 revised – Disclosures – Offsetting Financial Assets and Liabilities: Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der nachfolgend erläuterten

Anpassung von IAS 32 und verlangt Offenlegungen hinsichtlich der Auswirkungen von Nettingvereinbarungen für Finanzinstrumente. Falls in der Bilanz eine Nettodarstellung von Finanzinstrumenten erfolgt, sind im Anhang u.a. die Bruttopositionen sowie allfällige Deckungen offenzulegen. PSP Swiss Property bilanziert die (derivativen) Finanzinstrumente derzeit brutto.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 30. September 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 STATEMENT (REVISED)

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

- Wegfall der Korridormethode: Die versicherungstechnischen Gewinne und Verluste werden neu zum Zeitpunkt des Entstehens vollumfänglich in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2013

- Berechnung des Vorsorgeaufwands: Die bisherige Erfassung des erwarteten Ertrags aus dem Planvermögen und die Berechnung des Zinsaufwands auf der leistungsorientierten Vorsorgeverpflichtung werden neu durch die Erfassung eines Nettozins-erfolgs auf Basis der Nettovorsorgeverpflichtung oder des Nettovorsorgevermögens ersetzt.

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

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

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

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG (in CHF 1 000)	JULI BIS SEPTEMBER 2012		JANUAR BIS SEPTEMBER 2012			
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST		
Personalaufwand	- 4 952	- 5 035	- 13 855	- 14 072		
Ertragssteueraufwand	- 8 647	- 8 629	- 56 481	- 56 433		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	36 439	36 374	215 446	215 277		
KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (in CHF 1 000)	JULI BIS SEPTEMBER 2012		JANUAR BIS SEPTEMBER 2012			
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	36 439	36 374	215 446	215 277		
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:						
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 401	- 401	- 6 228	- 6 228		
■ Ertragssteueraufwand ¹	n.a.	31	n.a.	488		
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:						
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	0	0	406	406		
■ Ertragssteueraufwand ¹	n.a.	0	n.a.	- 32		
■ Veränderung Personalvorsorge	0	- 1 095	0	- 1 724		
■ Ertragssteueraufwand ¹	n.a.	241	n.a.	379		
Ertragssteueraufwand ¹	31	n.a.	456	n.a.		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	36 070	35 151	210 081	208 567		
KONSOLIDIERTE BILANZ (in CHF 1 000)	1. JANUAR 2012		30. SEPTEMBER 2012		31. DEZEMBER 2012	
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Latente Steuerguthaben	11 650	13 386	10 953	13 116	10 933	13 015
Gewinnreserven	2 342 580	2 342 580	2 552 035	2 551 865	2 705 067	2 704 821
Neubewertungsreserven	- 39 702	- 45 854	- 45 467	- 52 965	- 41 757	- 48 894
Vorsorgeverpflichtungen	3 451	11 339	3 471	13 300	3 462	12 927
KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG (in CHF 1 000)					JANUAR BIS SEPTEMBER 2012	
					PUBLIZIERT	ANGEPASST
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen					215 446	215 277
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen					20	237
Ertragssteueraufwand					56 481	56 433

¹ Der Ertragssteueraufwand wurde bisher als Gesamtposition ausgewiesen.

KONSOLIDIRTER EIGENKAPITALNACHWEIS (in CHF 1 000)	JANUAR BIS SEPTEMBER 2012		OKTOBER BIS DEZEMBER 2012			
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST		
Gewinnreserven	2 552 035	2 551 865	2 705 067	2 704 821		
■ Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	215 446	215 277	153 185	153 108		
Neubewertungsreserven	- 45 467	- 52 965	- 41 757	- 48 894		
■ Veränderung Personalvorsorge	0	- 1 724	0	463		
■ Ertragssteueraufwand	456	835	- 315	- 417		
■ Sonstiges Ergebnis	- 5 365	- 6 710	3 710	4 071		
■ Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	210 081	208 567	156 895	157 179		
SEGMENTINFORMATION (in CHF 1 000)			JANUAR BIS SEPTEMBER 2012			
			PUBLIZIERT	ANGEPASST		
Personalaufwand Segment Immobilienbewirtschaftung			- 6 107	- 6 284		
Personalaufwand Segment Holding			- 7 824	- 7 864		
Personalaufwand Zwischensumme			- 13 930	- 14 147		
Personalaufwand Total			- 13 855	- 14 072		
Ertragssteueraufwand Total			- 56 481	- 56 433		
KENNZAHLEN PRO AKTIE	JULI BIS SEPTEMBER 2012		JANUAR BIS SEPTEMBER 2012		JANUAR BIS DEZEMBER 2012	
	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Reingewinn in CHF 1 000	36 439	36 374	215 446	215 277	368 631	368 385
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.80	0.80	4.83	4.82	8.21	8.21
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	36 402	36 337	122 517	122 348	161 614	161 367
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.80	0.80	2.75	2.74	3.60	3.60
			30. SEPTEMBER 2012		31. DEZEMBER 2012	
			PUBLIZIERT	ANGEPASST	PUBLIZIERT	ANGEPASST
Eigenkapital in CHF 1 000			3 537 842	3 530 176	3 698 934	3 691 551
Latente Steuern in CHF 1 000			631 192	629 030	668 028	665 946
Eigenkapital pro Aktie in CHF			77.22	77.05	80.64	80.48
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF			90.99	90.78	95.21	95.00

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2013

SEGMENTINFORMATION Q1 BIS Q3 2012 ANGEPA SST

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012 ANGEPA SST					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	205 517			205 517	- 1 180	204 337
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309			119 309		119 309
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	58 134			58 134		58 134
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 47 490			- 47 490	1 236	- 46 254
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 42			- 42	267	225
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		86		86		86
Bewirtschaftung		9 564		9 564	- 9 564	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 030		2 030		2 030
Übriger Ertrag	3 130	1 087	13 442	17 659	- 13 509	4 149
Total Betriebsertrag	338 558	12 766	13 442	364 766	- 22 750	342 015
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 17 605			- 17 605	9 564	- 8 041
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 13 793			- 13 793	634	- 13 159
Personalaufwand		- 6 284	- 7 864	- 14 147	75	- 14 072
Honorare an Dritte		- 40		- 40		- 40
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 12 131	- 2 685	- 3 299	- 18 115	12 477	- 5 638
Abschreibungen	- 319	- 44	- 66	- 429		- 429
Total Betriebsaufwand	- 43 848	- 9 053	- 11 228	- 64 129	22 750	- 41 379
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	294 710	3 713	2 213	300 637		300 637
Finanzertrag						1 726
Finanzaufwand						- 30 652
Betriebserfolg vor Steuern						271 710
Ertragssteueraufwand						- 56 433
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						215 277
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	265 602	0	792	266 393		266 393
Mit anderen Segmenten	1 180	12 453	12 650	26 283	- 24 253	2 030
Total Umsatzerlöse	266 782	12 453	13 442	292 676	- 24 253	268 423

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

SEGMENTINFORMATION Q1 BIS Q3 2013

	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2013					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	209 748			209 748	- 1 180	208 568
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	95 735			95 735		95 735
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	80 177			80 177		80 177
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 67 326			- 67 326		- 67 326
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0			0	0	0
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		8		8		8
Bewirtschaftung		9 679		9 679	- 9 679	0
Aktivierete Eigenleistungen		1 987		1 987		1 987
Übriger Ertrag	3 258	837	11 795	15 890	- 12 602	3 288
Total Betriebsertrag	321 592	12 510	11 795	345 897	- 23 460	322 437
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 17 625			- 17 625	9 679	- 7 946
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 12 279			- 12 279	582	- 11 698
Personalaufwand		- 6 587	- 7 746	- 14 333	75	- 14 258
Honorare an Dritte		- 36		- 36		- 36
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 12 650	- 2 668	- 3 253	- 18 571	13 124	- 5 446
Abschreibungen	- 305	- 51	- 56	- 412		- 412
Total Betriebsaufwand	- 42 859	- 9 342	- 11 055	- 63 257	23 460	- 39 797
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	278 733	3 167	740	282 640		282 640
Finanzertrag						984
Finanzaufwand						- 24 162
Betriebserfolg vor Steuern						259 462
Ertragssteueraufwand						- 50 940
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						208 522
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	292 003	0	0	292 003		292 003
Mit anderen Segmenten	1 180	12 472	11 795	25 447	- 23 460	1 987
Total Umsatzerlöse	293 183	12 472	11 795	317 450	- 23 460	293 990

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.

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 3. Quartals 2013 zeigte keine Indizien für Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelliegenschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen. Somit gab es in der Berichtsperiode keinen Grund, eine Neubewertung der Liegenschaften durchzuführen.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende September 2013 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 21.0 Mio. (Ende 2012: CHF 53.3 Mio.).

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

2. FINANZAUFWAND

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2012	1. JANUAR BIS 30. SEPTEMBER 2013
Zinsertrag		1 348	983
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		377	1
Total Finanzertrag		1 726	984
Zinsaufwand		34 224	27 660
Aktivierete Bauzinsen		- 4 716	- 4 166
Amortisation Emissionskosten Anleihen		1 145	668
Total Finanzaufwand		30 652	24 162
Total Finanzaufwand netto		28 927	23 178
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		35 369	28 328

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende September 2013 CHF 1.879 Mrd. (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 2.02% (Vorjahresperiode: 2.46% bzw. Gesamtjahr 2012: 2.37%). Per Stichtag Ende September 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.84% (Ende 2012: 2.20%).

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 2013

3. FINANZVERBINDLICHKEITEN

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2012	30. SEPTEMBER 2013
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 260 000
Langfristige Anleihen		498 360	368 773
Kurzfristige Anleihen		149 926	249 810
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 808 286	1 878 583

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 380 Mio. neu aufgenommen und CHF 280 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 fällig gewordene Anleihe über CHF 150 Mio. wurde über zugesicherte Kreditlinien refinanziert.

Per Ende September 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 beiden wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote und den Zinsdeckungsfaktor.

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

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2012	30. SEPTEMBER 2013
< 6 Monate		259 926	210 000
6 bis 12 Monate		0	249 810
1 bis 5 Jahre		948 360	849 105
> 5 Jahre		600 000	569 668
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 808 286	1 878 583

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

4. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Marktwerte der derivativen Finanzinstrumente 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 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
Total Finanzaktiven		0	0	9	9
PASSIVEN					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	48 075	0	48 075
Total Finanzpassiven		0	48 075	0	48 075

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	LEVEL 1	LEVEL 2	LEVEL 3	MARKTWERT 30. SEPTEMBER 2013
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	891	0	891
Total Finanzaktiven		0	891	9	900
PASSIVEN					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	25 347	0	25 347
Total Finanzpassiven		0	25 347	0	25 347

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. Zudem wurde ein Forward Starting Interest Rate Swap über CHF 50 Mio. mit Laufzeitbeginn im Jahr 2016 zu sehr günstigen Konditionen abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende September 2013 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt 0.25% bis 2.47%; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

5. AKTIENKAPITAL

In der Berichtsperiode wurden keine eigenen Aktien gehandelt (Vorjahresperiode: Verkauf von 2 396 896 eigenen Aktien zu durchschnittlich CHF 82.18 oder total CHF 197.0 Mio.).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf den Seiten 12 bis 13.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUM KONSOLIDIERTEN QUARTALSABSCHLUSS PER 30. SEPTEMBER 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»².

	1. JULI BIS 30. SEPT. 2012 ANGEPASST	1. JULI BIS 30. SEPT. 2013	1. JANUAR BIS 30. SEPT. 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. SEPT. 2013
Reingewinn in CHF 1 000	36 374	49 791	215 277	208 522
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 648 096	45 867 891	44 628 280	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.80	1.09	4.82	4.55
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	36 337	49 791	122 348	135 001
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.80	1.09	2.74	2.94

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	30. SEPTEMBER 2013
Eigenkapital in CHF 1 000	3 691 551	3 776 268
Latente Steuern in CHF 1 000	665 946	700 732
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	80.48	82.33
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF¹	95.00	97.61

¹ 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.

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

BERICHT ÜBER DIE REVIEW DER REVISIONSSTELLE

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

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 8 bis 24 sowie 28 bis 43) der PSP Swiss Property AG für die am 30. September 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, 11. November 2013

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

ZUSATZINFORMATIONEN

IMMOBILIENPORTFOLIO	28
Kennzahlen pro Region	28
Immobilienangaben	30
Zusatzangaben Projektentwicklungen	40
Käufe Liegenschaften Q1 bis Q3 2013	42
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	42
Mieterstruktur	43
KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN	44
KUNDENBETREUUNG	45

IMMOBILIENPORTFOLIO

KENNZAHLEN PRO REGION

REGION	in CHF 1000	ANZAHL IMMO- BILIEN	LIEGEN- SCHAFTS- ERTRAG	BETRIEBS- AUFWAND	UNTER- HALT UND RENO- VATIONEN	LIEGEN- SCHAFTS- ERFOLG	IN % VOM TOTAL	MIETE BEI VOLLVER- MIETUNG ¹	IN % VOM TOTAL
ZÜRICH									
2013		88	133 140	8 839	7 380	116 921	65.0 %	196 559	63.0 %
2012		86	174 278	12 481	7 986	153 812	66.7 %	191 139	63.1 %
GENÈVE									
2013		16	27 846	3 900	1 996	21 950	12.2 %	40 762	13.1 %
2012		16	37 157	5 168	4 855	27 135	11.8 %	39 662	13.1 %
BASEL									
2013		13	15 661	1 034	353	14 273	7.9 %	21 345	6.8 %
2012		13	20 671	1 375	1 545	17 752	7.7 %	20 908	6.9 %
BERN									
2013		12	9 062	706	336	8 021	4.5 %	13 514	4.3 %
2012		12	10 304	1 137	518	8 648	3.8 %	13 143	4.3 %
LAUSANNE									
2013		15	11 655	1 663	699	9 293	5.2 %	18 940	6.1 %
2012		15	14 986	2 752	1 854	10 380	4.5 %	17 185	5.7 %
ÜBRIGE STANDORTE									
2013		22	11 917	1 137	1 453	9 326	5.2 %	20 125	6.4 %
2012		21	16 487	1 449	1 826	13 213	5.7 %	18 685	6.2 %
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN									
2013		8	468	346	63	59	0.0 %	978	0.3 %
2012		9	539	598	413	- 473	- 0.2 %	2 199	0.7 %
GESAMTTOTAL PORTFOLIO									
2013 ⁸		174	209 748	17 625	12 279	179 844	100.0 %	312 224	100.0 %
2012 ⁹		172	274 423	24 960	18 997	230 466	100.0 %	302 920	100.0 %

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter.

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

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

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

8 Für 2013 9 Monate bzw. per 30. September.

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

MARKT- MIETE ²	IN % VOM TOTAL	BEWER- TUNGS- DIFF. LIEGEN- SCHAFTEN ³	IMMO- BILIEN- WERT	IN % VOM TOTAL	RENDITE		LEER- STAND IN CHF ⁶	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ^{6,7}	LEER- STAND IN m ²	LEER- STANDS- QUOTE (m ²)
					BRUTTO ⁴	NETTO ⁵				
215 542	63.3 %	47 264	4 119 019	64.3 %	4.3 %	3.8 %	19 556	9.9 %	64 551	11.3 %
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	13.3 %	20 470	873 295	13.6 %	4.3 %	3.4 %	2 321	5.7 %	4 466	5.0 %
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	380 785	5.9 %	5.5 %	5.0 %	272	1.3 %	1 109	1.4 %
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	227 892	3.6 %	5.4 %	4.8 %	182	1.3 %	1 297	3.0 %
13 853	4.3 %	14 299	222 088	3.5 %	4.8 %	4.1 %	334	2.5 %	1 707	4.0 %
23 287	6.8 %	12 073	304 803	4.8 %	5.2 %	4.2 %	2 766	14.6 %	16 675	20.9 %
19 417	6.0 %	26 365	292 153	4.7 %	5.4 %	3.7 %	2 418	14.1 %	14 919	19.0 %
20 910	6.1 %	195	314 041	4.9 %	5.2 %	4.1 %	2 914	14.5 %	11 973	13.7 %
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.	6 011	183 148	2.9 %	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.
340 758	100.0 %	95 735	6 402 982	100.0 %	4.5 %	3.9 %	28 011	9.0 %	100 071	10.5 %
322 341	100.0 %	266 851	6 282 527	100.0 %	4.7 %	3.9 %	24 123	8.0 %	96 401	10.3 %

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
30. September 2013						
REGION ZÜRICH						
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	3 165	45 495
Wallisellen, Handelszentrum	4 131	3 974	0	0	366	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	624	136	6 005
Wallisellen, Richtistr. 11	4 988	6 982	0	0	383	7 365
Zürich, Albulastr. 57	1 266	2 061	0	0	661	2 722
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, Augustinerstrasse 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	1 204	457	519	4 615
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	4 897	0	0	4 897
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	1 346	0	169	4 958
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)	5 194	0	0	3 802	4 943	8 745
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4) ⁶	583	2 626	0	0	0	2 626
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, Förlibuckstr. 10	4 122	7 514	0	0	644	8 158
Zürich, Förlibuckstr. 60/62	10 382	14 603	0	877	8 551	24 031
Zürich, Förlibuckstr. 66	2 055	4 691	0	0	2 365	7 056
Zürich, Förlibuckstr. 110	2 963	9 481	360	410	1 510	11 761

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	RENDITE NETTO ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
33	6.7 %	3.7 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
121	1.3 %	4.5 %	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.5 %	5.1 %	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	9.4 %	7.3 %	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7 %
137	0.0 %	5.2 %	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 %	4.9 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	6.1 %	3.9 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	20.6 %	3.9 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	20.0 %	3.7 %	1986	2005	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
124	2.0 %	4.8 %	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 %	2.2 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	39.9 %	2.4 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	23.7 %	2.4 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	89.4 %	1.4 %	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	11.9 %	2.1 %	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.5 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.4 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	45.0 %	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 %
17	0.0 %	4.1 %	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.1 %	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 %	4.5 %	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 %	3.8 %	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	4.9 %	4.0 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.2 %	4.1 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.5 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	1.0 %	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	22.2 %	4.7 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	8.8 %	4.7 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	5.5 %	4.6 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	7.0 %	5.5 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
64	20.9 %	3.9 %	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 40 bis 41.
8 Kauf während Berichtsperiode.
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
30. September 2013						
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)						
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)	3 495	0	0	1 737	91	1 828
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180	3 564	8 432	0	1 080	1 380	10 892
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	1 160	0	7 191	24 616
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150	8 225	30 098	937	131	6 295	37 461
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	10 669	691	86	7 921	19 367
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185	6 993	18 237	0	0	1 788	20 025
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 («Red»)	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	194	3 608
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 961	753	0	1 155	4 869
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, Sihlstr. 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) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
1 137	5.1 %	5.7 %	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
101	21.5 %	4.5 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	0.0 %	5.3 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	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 %	2.9 %	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 %	4.3 %	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41	27.9 %	3.7 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88	17.3 %	5.0 %	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
44	11.4 %	4.4 %	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
193	43.0 %	3.2 %	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	1.2 %	3.6 %	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35	0.0 %	4.5 %	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 %	3.6 %	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
33	8.2 %	3.3 %	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	5.6 %	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 %	5.3 %	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 %	4.4 %	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	18.1 %	4.6 %	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0 %
76	3.0 %	5.0 %	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
90	1.0 %	4.0 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	75.4 %	- 1.4 %	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	41.8 %	2.4 %	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35	1.0 %	5.4 %	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.0 %	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	31.2 %	2.3 %	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.0 %	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 %	4.2 %	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	14.2 %	4.2 %	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %

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

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.
8 Kauf während Berichtsperiode.
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	30. September 2013	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜRO- FLÄCHE IN m ²	VERKAUFS- FLÄCHE IN m ²	GASTRO- NOMIE- FLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VER- MIETBARE FLÄCHE IN m ²
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)							
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 251	133	0	108	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 805	260	0	780	2 845
Total		264 121	431 938	30 528	16 222	95 039	573 727
REGION GENÈVE							
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	4 474	1 164	0	27	5 665
Genève, Place du Molard 7		593	2 099	0	843	387	3 329
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	11 176	878	0	2	12 056
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 701	0	0	550	6 251
Genève, Rue du Marché 40		798	3 092	2 184	0	91	5 367
Genève, Rue du Mont-Blanc 12		258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11		276	2 919	798	0	434	4 151
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	1 984	273	0	115	2 372
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
Total		32 756	75 323	6 601	977	5 705	88 606
REGION BASEL							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 647	4 440	0	1 315	13 402
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	257	316	1 010	1 782
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	4 951	789	137	485	6 362
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	6 995	0	281	7 424	14 700
Total		31 344	56 049	6 374	2 233	13 037	77 693

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
17	2.0 %	4.5 %	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	13.9 %	3.4 %	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4 933	9.9 %	3.8 %						
178	4.9 %	2.1 %	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
5	0.0 %	4.6 %	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0 %
64	0.0 %	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 %	2.8 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.8 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	6.2 %	3.9 %	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0 %
53	24.4 %	2.7 %	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	14.9 %	2.5 %	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.1 %	4.2 %	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.2 %	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	31.4 %	0.1 %	1852	1995 2013	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.0 %	3.9 %	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0 %
186	0.6 %	5.5 %	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0 %
820	5.7 %	3.4 %						
0	9.6 %	3.3 %	1914	1997 2006 2011	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	2.0 %	5.3 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	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	6.7 %	4.2 %	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 %
90	4.4 %	4.1 %	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	0.3 %	5.0 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
683	1.3 %	5.0 %						

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

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.
8 Kauf während Berichtsperiode.
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
30. September 2013						
REGION BERN						
Bern, Bollwerk 15	403	1 215	433	119	160	1 927
Bern, Eigerstr. 2	3 342	4 342	112	0	222	4 676
Bern, Genfergasse 4	325	949	0	544	291	1 784
Bern, Haslerstr. 30/Effingerstr. 47	2 585	6 058	0	0	879	6 937
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	1 838	0	314	3 369
Bern, Zeughausgasse 26/28	629	704	395	1 755	622	3 476
Total	16 040	27 882	6 508	3 418	5 081	42 889
REGION LAUSANNE						
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 200	0	263	427	2 890
Lausanne, Avenue de Sévelin 40	3 060	1 698	0	0	5 733	7 431
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	8 184	0	754	6 245	15 183
Lausanne, Avenue de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 699	3 243
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	127	2 262
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	41	10 360
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 502	576	0	281	2 359
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 850	0	0	4 524	12 374
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
Total	30 594	41 330	7 155	3 701	27 721	79 907
ÜBRIGE STANDORTE						
Aarau, Bahnhofstr. 18	496	1 334	739	0	43	2 116
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	1 375	2 121	1 589	0	576	4 286
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	14 329	514	0	3 563	18 406
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	6 814	3 421	0	2 779	13 014
Fribourg, Av. de Beauregard 1	1 657	3 065	0	0	190	3 255
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 595	337	509	1 863	11 304
Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes	269	893	540	0	100	1 533
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95	14 291	0	0	0	8 769	8 769

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	3.9 %	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
115	7.2 %	4.7 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	0.0 %	6.3 %	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 %	4.9 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	2.3 %	4.3 %	1935 60	1997 08 10 11 12	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	5.8 %	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	2.1 %	3.3 %	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.3 %	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0 %
203	1.3 %	4.8 %						
23	18.2 %	4.1 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	30.3 %	4.2 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	18.4 %	4.8 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	5.2 %	8.0 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 6.0 %	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0 %
8	6.3 %	7.0 %	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 %	3.4 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.0 %	4.8 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	53.7 %	1.1 %	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
61	9.6 %	5.4 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
221	6.2 %	4.4 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.7 %	4.3 %	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	39.8 %	2.6 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
672	14.6 %	4.2 %						
34	0.0 %	4.7 %	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
18	2.7 %	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	1.8 %	5.9 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
80	36.1 %	3.6 %	1928 62	1986 93 2011 12	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
67	39.1 %	2.7 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
142	38.1 %	3.6 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.0 %	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 40 bis 41.
8 Kauf während Berichtsperiode.
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKSFÄHLE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
30. September 2013						
ÜBRIGE STANDORTE (FORTSETZUNG)						
Interlaken, Bahnhofstr. 23	419	0	353	0	0	353
Locarno, Via Respini 7/9	0	0	0	0	4 916	4 916
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	2 082	405	0	596	3 083
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.
Total	67 562	45 459	10 458	967	30 393	87 277
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN⁷						
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» ⁸	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» ⁹	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» ¹⁰	53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal ¹⁰	67 099	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil	23 619	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstrasse, Löwenbräu-Areal («Black») ⁹	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.
Total	160 704	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	603 121	677 981	67 624	27 518	176 976	950 099

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.7 %	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	1.6 %	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0 %
0	12.0 %	2.4 %	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	0.0 %	5.5 %	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	5.2 %	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	0.0 %	5.3 %	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3 %	1.8 %	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
11	0.0 %	4.5 %	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.8 %	- 2.2 %	1595	2002 03	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.4 %	1879	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.5 %	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 %
532	14.5 %	4.1 %						

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.		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 %
n.a.	n.a.	n.a.						
7 843	9.0 %	3.9 %						

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

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.
8 Kauf während Berichtsperiode.
9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.
10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

ZUSATZANGABEN PROJEKTENTWICKLUNGEN

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
LÖWENBRÄU-AREAL Zürich, Limmatstr. 264 – 268	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau «Black».	Projekt mit ca. 11 600 m ² Nutzfläche für 58 Eigentumswohnungen Geplante Investitionssumme: ca. CHF 85 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 45 Wohnungen	Frühjahr 2014
GURTENAREAL Wabern bei Bern	In Bau	
Projektbeschreibung: Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 31 000 m ² Nutzfläche für Wohnen (50%; 99 Eigentumswohnungen, 2 Ateliers), Büro- und Gewerbeflächen (50%) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 94 Wohnungen und 2 Ateliers, 2 Wohnungen reserviert	Frühjahr 2014
PROJEKT «GENÈVE PLAGÉ» Genf/Cogony, Port Noir	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	2015
PROJEKT «LÖWENSTRASSE» Zürich, Löwenstr. 16	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen).	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 7 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 0%	Ende 2014

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
«SALMENPARK» Rheinfelden	In Bau (Etappe 1)	
Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Hauptnutzung Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 59 000 m ² Nutzfläche Geplante Investitionssumme: ca. CHF 240 Mio., davon Etappe 1 ca. CHF 170 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf/Vermietung: n.a.	2016
AREAL «PARADISO» Lugano, Via Bosia 5	In Planung	
Projektbeschreibung: Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen.	Projekt mit 65 Eigentumswohnungen (11 200 m ²) sowie Büro- (1 400 m ²) und Verkaufsflächen (750 m ²) Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: n.a.	n.a.
PROJEKT «GROSSPETER TOWER» Basel, Grosspeterstrasse 18, 20	In Planung	
Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel-, Büro- und Verkaufs-/Gastronomieflächen).	Projekt mit ca. 18 000 m ² Gesamtnutzfläche Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 100 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietung: n.a.	n.a.
AREAL WÄDENSWIL Wädenswil, Seestr. 23, 25, 29, 31	In Evaluation	
	Die Arealflächen werden verkauft oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt.	

IMMOBILIENPORTFOLIO

KÄUFE LIEGENSCHAFTEN Q1 BIS Q3 2013

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²
Genf/Cologne, Port Noir, Projekt «Genève Plage»	0	n.a.	n.a.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE PER 30. SEPTEMBER 2013

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7%	7%
2013	3%	3%
2014	13%	15%
2015	8%	10%
2016	18%	21%
2017	15%	14%
2018	12%	8%
2019	5%	4%
2020	2%	2%
2021	2%	1%
2022	2%	2%
2023+	13%	13%
Total	100%	100%

GASTRONOMIE- FLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²	ANZAHL PARKPLÄTZE	KAUFDATUM
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	07.05.2013

MIETERSTRUKTUR

	31. DEZEMBER 2012	30. SEPTEMBER 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%
Total	100%	100%

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

KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN

HAUPTADRESSEN

PSP Swiss Property AG

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

PSP Group Services AG

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

GESCHÄFTSLEITUNG PSP SWISS PROPERTY

Dr. Luciano Gabriel

Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini

Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger

Chief Investment Officer

SEKRETARIAT DES VERWALTUNGSRATS

Dr. Samuel Ehrhardt

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

INVESTOR RELATIONS

Vasco Cecchini

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

AGENDA

Publikation Jahresergebnis 2013
28. Februar 2014

Ordentliche Generalversammlung 2014
3. April 2014, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2014
13. Mai 2014

Publikation Halbjahresergebnis 2014
19. August 2014

Publikation Quartalsergebnis Q3 2014
14. November 2014

KUNDENBETREUUNG

EFFIZIENT, KOMPETENT, VOR ORT

GESCHÄFTSSTELLEN (IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG)

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

GENÈVE

Leitung: Roland Zbinden

PSP Management SA
Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75
CH-1211 Genève 7
Telefon +41 (0)22 332 25 00
Fax +41 (0)22 332 25 01

OLTEN

Leitung: Thomas Bracher

PSP Management AG
Baslerstrasse 44, Postfach
CH-4603 Olten
Telefon +41 (0)62 919 90 00
Fax +41 (0)62 919 90 01

ZÜRICH

Leitung: André Wenzinger

PSP Management AG
Brandschenkestrasse 152a, Postfach
CH-8027 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 57 57
Fax +41 (0)44 625 58 58

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

IMPRESSUM

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

November 2013



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW