

HALBJAHRES-
BERICHT H1

2014

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. April bis	1. April bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung ¹
		31. Dez. 2013	30. Juni 2013	30. Juni 2014	30. Juni 2013	30. Juni 2014	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	279 143	70 095	68 541	138 077	138 402	0.2 %
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.7	0.0	- 1.0	- 0.2	0.4	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	128 144	80 346	9 827	95 735	9 827	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 048	1 127	4 060	1 202	6 919	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 088	1 059	1 053	4 487	3 480	
Reingewinn	CHF 1 000	270 993	105 764	52 073	158 731	95 877	- 39.6 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	173 643	44 019	43 629	85 210	87 433	2.6 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	242 480	59 016	59 176	117 890	122 050	3.5 %
Ebitda-Marge	%	81.3	81.6	82.4	82.0	83.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 541 812			6 504 249	6 518 630	- 0.4 %
Eigenkapital	CHF 1 000	3 839 230			3 728 541	3 766 070	- 1.9 %
Eigenkapitalquote	%	58.7			57.3	57.8	
Eigenkapital-Rendite	%	7.2	12.4	5.5	8.6	5.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 838 784			1 948 383	1 878 391	2.2 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.1			30.0	28.8	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161			165	160	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 033 930			6 181 268	6 054 849	0.3 %
Brutto-Rendite ³	%	4.6	4.6	4.5	4.6	4.5	
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.0			9.1	9.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10			9	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	431 647			247 034	397 315	- 8.0 %

Personalbestand

Periodenende	Stellen	86			87	89	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79			80	82	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	5.91	2.31	1.14	3.46	2.09	- 39.6 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.79	0.96	0.95	1.86	1.91	2.6 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	83.70			81.29	82.11	- 1.9 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	99.25			96.52	97.76	- 1.5 %
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.50			81.80	83.50	10.6 %

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2013 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2013.

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 2013. Barauszahlung erfolgte am 10. April 2014.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Inhalt

Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Vorwort des Verwaltungsrats	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2014	8
Finanzbericht	13
PSP Swiss Property Gruppe	14
Zusatzinformationen	41
Immobilienportfolio	42
Kontaktstellen und wichtige Daten	58
Kundenbetreuung	59

Halbjahresbericht 2014

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

Grafiken/Tabellen

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

Original in Deutsch

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

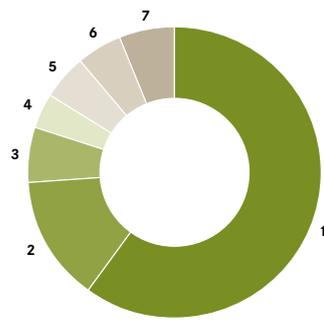
www.psp.info

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



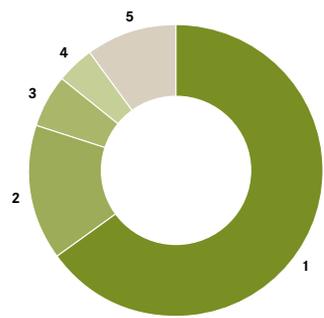
Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert nach Region



1	Zürich	60%
2	Genf	14%
3	Basel	6%
4	Bern	4%
5	Lausanne	5%
6	Übrige Standorte	5%
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften	6%

Miete nach Nutzungsart



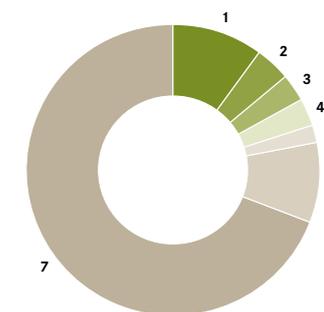
1	Büro	65%
2	Verkauf	15%
3	Parking	6%
4	Gastronomie	4%
5	Übrige	10%

Miete nach Mieterart



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

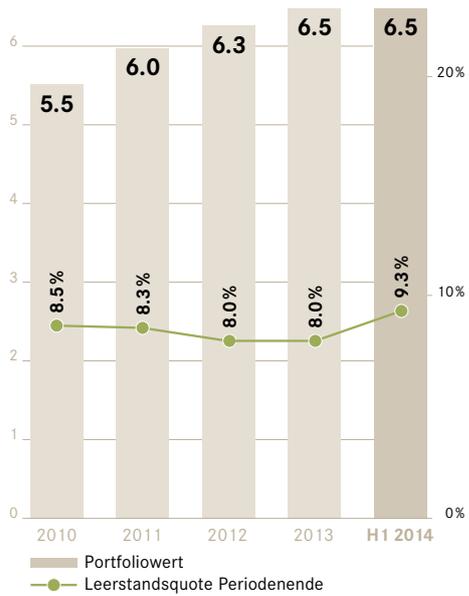
Miete nach grössten Mietern



1	Swisscom	10%
2	Google	4%
3	JT International	3%
4	Schweizer Post	3%
5	Bär & Karrer	2%
6	Nächste fünf grösste Mieter	9%
7	Übrige	69%

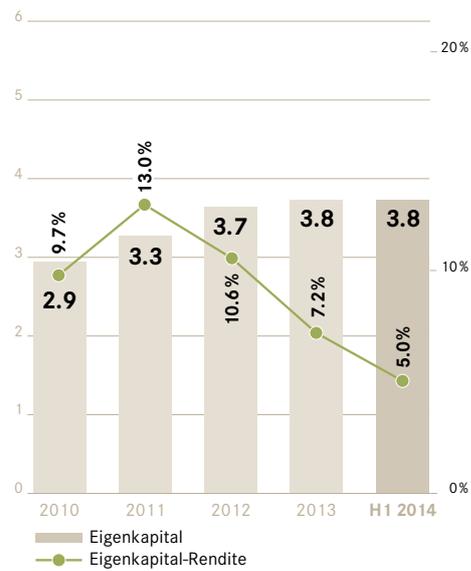
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



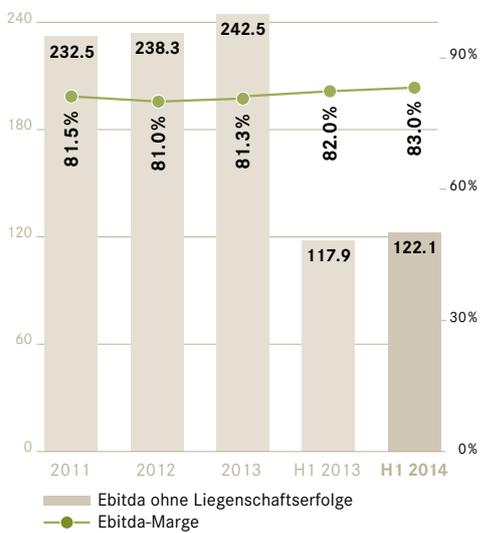
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



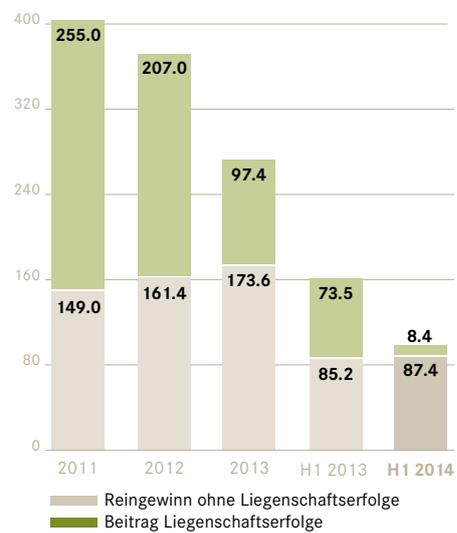
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Vorwort des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Die volkswirtschaftlichen Perspektiven für die Schweiz präsentieren sich nach wie vor positiv. Nachdem 2013 bereits ein BIP-Wachstum von rund 2 % erzielt wurde, gehen die meisten Prognosen für 2014 von einem Plus in der gleichen Grössenordnung aus. Gestützt wird das Wachstum einerseits durch den einheimischen Konsum und andererseits durch die Auslandnachfrage und entsprechend anziehende Exporte.

In Bezug auf Inflation und Zinsen gibt es keine Anzeichen für einen bevorstehenden Anstieg. Aufgrund der nach wie vor ungelösten Verschuldungsprobleme in der Eurozone wird die Europäische Zentralbank sehr wahrscheinlich an ihrer expansiven Geldpolitik festhalten. Mit der Beibehaltung der Euro-Untergrenze dürfte auch die Schweizerische Nationalbank ihre derzeitige Geldpolitik fortführen. Wir wappnen uns gegen die Unwägbarkeiten der zukünftigen Zinsentwicklung durch zeitlich gestaffelte Interest Rate Swaps und durch Emissionen neuer Anleihen.

Das Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt bleibt somit grundsätzlich günstig, trotz regulatorischen Unsicherheiten und der Annahme der Einwanderungs-Initiative. Mit der deutlichen Ablehnung der 1:12- und der Mindestlohn-Initiative hat das Schweizer Volk seiner grundsätzlich positiven Haltung gegenüber flexiblen Arbeitsmärkten und einer offenen Marktwirtschaft Nachdruck verliehen.

Das zunehmende Flächenangebot und zusätzliche Leerstände bei den Geschäftsflächen werden sich noch einige Jahre dämpfend auf die Mietpreise auswirken. Insbesondere in Zürich und Genf war im 1. Halbjahr 2014 eine spürbare Ausweitung des Büroflächenangebots zu beobachten. Setzt sich das Wirtschaftswachstum wie prognostiziert fort, werden die zusätzlichen Flächen aber über kurz oder lang von der Nachfrage absorbiert. In einem unserer Hauptmärkte, dem Central Business District (CBD) von Zürich, waren die Spitzenmieten leicht rückläufig. Allerdings lassen sich erste Anzeichen für eine Stabilisierung der Leerstände feststellen – ein Zeichen dafür, dass die Verlagerung von Arbeitsplätzen aus der Innenstadt langsam abgeschlossen sein dürfte.

Der Verkaufsflächenmarkt präsentierte sich im 1. Halbjahr 2014 alles in allem robust. Die Mietpreise blieben praktisch unverändert auf hohem Niveau. Potenzial für Mietpreiserhöhungen beschränkt sich nach wie vor auf gut frequentierte Spitzenlagen.

Die Neu- bzw. Weitervermietungen unserer Liegenschaften verliefen zufriedenstellend. Bei den im 1. Halbjahr 2014 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln – dies nicht zuletzt als Folge unserer langfristigen Renovations- und Sanierungsstrategie.

Im 1. Halbjahr 2014 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 87.4 Mio. (1. Halbjahr 2013: CHF 85.2 Mio.). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Am 10. April 2014 erfolgte eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.).

PSP Swiss Property ist solide finanziert und verfügt über eine starke Eigenkapitalbasis: Per Ende Juni 2014 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 580 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei tiefen 28.8 %. Die unabhängige Rating-Agentur Fitch bestätigte im März 2014 das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil».

In diesem anspruchsvollen Umfeld sind wir bestrebt, unser Portfolio möglichst attraktiv und marktfähig zu halten. Unser Fokus liegt deshalb weiterhin auf der Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf modernste Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit. Auf diese Weise erhöhen wir die Qualität und den Wert unseres Liegenschaftenportfolios kontinuierlich.

Das 2. Halbjahr 2014 nehmen wir zuversichtlich in Angriff – mit unserer bewährten, transparenten Geschäftspolitik und einem klaren Fokus auf hochwertige Schweizer Geschäftsimmobilien.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 einen im Vergleich zur ursprünglichen Prognose (CHF 230 Mio.) höheren Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 235 Mio. (2013: CHF 242.5 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf tiefere Mieteinnahmen und geringere Erträge aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten zurückzuführen. Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2014 unverändert mit einer Quote von rund 11 % (Ende Juni 2014: 9.3 %). Grund für den Anstieg sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (CBD) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats

18. August 2014



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

Bericht zum 1. Halbjahr 2014

Sehr geehrte Damen und Herren

Operative Haupttätigkeiten

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

Löwenbräu-Areal, Zürich: Der Bau des Wohnturms «Black» wurde im 1. Quartal 2014 abgeschlossen.

Gurtenareal, Wabern bei Bern: Die Wohnüberbauung (99 Eigentumswohnungen und zwei Ateliers) wurde im 2. Quartal 2014 fertiggestellt. Per Ende Juni 2014 waren alle 99 Wohnungen und beide Ateliers verkauft; davon wurden im 1. Halbjahr 2014 94 Wohnungen und beide Ateliers an ihre Käufer übertragen. Bis Ende 2014 werden das ehemalige Sudhaus und weitere Gewerbeflächen auf dem Areal saniert. Die beiden Industriebauten der ehemaligen Flaschenabfüllanlagen befinden sich derzeit in der Evaluationsphase zur Umnutzung.

«Salmenpark», Rheinfelden: Das zurzeit grösste Entwicklungsprojekt mit CHF 170 Mio. Investitionssumme (1. Etappe) verläuft nach Plan. Der Baubeginn erfolgte Ende August 2013; die Fertigstellung ist für 2016 geplant. 45% der Gewerbeflächen sind bereits vorvermietet, und die Vermarktung der restlichen rund 3 600 m² Verkaufsflächen, der rund 4 500 m² Büroflächen und der 36 Mietwohnungen hat Ende März 2014 begonnen. Per Ende Juni 2014 waren von den 113 Eigentumswohnungen bereits deren 34 verkauft.

Die übrigen Neu- und Umbauarbeiten wurden plangemäss weitergeführt. Weitere Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 54 bis 55.

Dank der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Per Ende Juni 2014 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.76% (Ende 2013: 1.85%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.7 Jahre (Ende 2013: 3.4 Jahre). Bis 2018 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende Juni 2014 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 580 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.766 Mrd. (Ende 2013: CHF 3.839 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.8% (Ende 2013: 58.7%) – wies PSP Swiss Property per Ende Juni 2014 weiterhin eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 1.878 Mrd. oder 28.8% der Bilanzsumme (Ende 2013: CHF 1.839 Mrd. bzw. 28.1%).

Im März 2014 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2014 160 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.452 Mrd. (Ende 2013: CHF 6.466 Mrd.).

Am 30. April 2014 wurde die Anlageliegenschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich verkauft (Übertrag per 1. Mai 2014). In der Berichtsperiode wurden keine Anlageimmobilien gekauft.

Die Neubewertung der Liegenschaften für die ersten sechs Monate 2014 resultierte in einer Aufwertung um CHF 9.8 Mio. Diese nur geringe Veränderung ergab sich aus der gegenseitigen Kompensation verschiedener Werttreiber. Dabei hatten leicht höhere Marktmieten an Toplagen sowie ein um 4 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz einen positiven Effekt – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Stichtag nominal 4.87 % (Ende 2013: 4.91 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassung der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationskosten bei einzelnen Liegenschaften haben die positiven Effekte in etwa kompensiert.

Per Ende Juni 2014 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.3 Mio. für den Verkauf bestimmt.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende Juni 2014 9.3 % (Ende 2013: 8.0 %).

Von den 9.3 % waren 1.4 %-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen trugen insgesamt 3.7 %-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 4.2 %-Punkte.

Von den im Jahr 2014 auslaufenden Mietverträgen (CHF 42.1 Mio.) waren per Ende Juni 2014 52 % erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2014 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 11 %. Grund für den Anstieg gegenüber Mitte Jahr sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (Central Business District) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.

Bericht zum 1. Halbjahr 2014

Konsolidiertes Halbjahresergebnis (Januar bis Juni 2014)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ erhöhte sich in der Berichtsperiode auf CHF 87.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 85.2 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.91 (Vorjahresperiode: CHF 1.86). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 95.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 158.7 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften gegenüber der Vorjahresperiode zurückzuführen. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 2.09 (Vorjahresperiode: CHF 3.46).

Der Liegenschaftsertrag blieb mit CHF 138.4 Mio. praktisch auf Vorjahresniveau (CHF 138.1 Mio.).

Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen betrug CHF 4.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 1.2 Mio.). In der Berichtsperiode wurden auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern 94 Wohnungen und beide Ateliers sowie auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich zwei Wohnungen an ihre Käufer übertragen.

Aus dem Verkauf einer Anlageliegenschaft resultierte ein Erfolg von CHF 2.0 Mio. (Vorjahresperiode kein Verkauf).

Der übrige Ertrag sank um CHF 1.1 Mio. auf CHF 2.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 3.3 Mio.); dabei verringerte sich der Beitrag aus der MWSt-Einlageentsteuerung um CHF 0.8 Mio. auf CHF 2.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.9 Mio.).

Der Betriebsaufwand sank um CHF 0.7 Mio. auf CHF 25.5 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 26.2 Mio.). Der Finanzaufwand veränderte sich mit CHF 15.9 Mio. kaum (Vorjahresperiode: CHF 15.8 Mio.).

Per Ende Juni 2014 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 82.11 (Ende 2013: CHF 83.70). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 97.76 (Ende 2013: CHF 99.25). Zu beachten ist dabei, dass Anfang April 2014 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie erfolgte.

Dividendenausschüttung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2014 erfolgte am 10. April 2014 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.).

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 28, Fussnote 2.

Beschlüsse der Generalversammlung 2014

Nebst dem Beschluss zur erwähnten Ausschüttung hat die Generalversammlung auch alle anderen zur Abstimmung gebrachten Anträge angenommen. Insbesondere wurde die Statutenänderung zur Anpassung an die Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) gutgeheissen.

Der Verwaltungsrat setzte sich per 30. Juni 2014 aus den bisherigen Mitgliedern Dr. Günther Gose, Dr. Luciano Gabriel (Delegierter und CEO), Prof. Dr. Peter Forstmoser, Nathan Hetz, Gino Pfister, Josef Stadler und Aviram Wertheim sowie Adrian Dudle als neuem zusätzlichem Mitglied zusammen. Dr. Günther Gose wurde als Präsident des Verwaltungsrats bestätigt. In den Vergütungsausschuss wurden Prof. Dr. Peter Forstmoser, Nathan Hetz, Gino Pfister und Josef Stadler gewählt.

Proxy Voting Services GmbH, Zürich, wurde als unabhängiger Stimmrechtsvertreter gewählt, und Pricewaterhouse-Coopers AG, Zürich, wurde für das Geschäftsjahr 2014 als Revisionsstelle bestätigt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2014

Dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio und einer soliden Kapitalbasis blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Wir bleiben auf jeden Fall unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen 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 2014 einen im Vergleich zur ursprünglichen Prognose (CHF 230 Mio.) höheren Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 235 Mio. (2013: CHF 242.5 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf leicht tiefere Mieteinnahmen und einen geringeren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten zurückzuführen.

Bei den Leerständen gehen wir per Jahresende unverändert von einer Quote von rund 11 % aus (Ende Juni 2014: 9.3%). Grund für den Anstieg sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (Central Business District) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.

Die Geschäftsleitung, im August 2014

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

Finanzbericht

PSP Swiss Property Gruppe	14
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)	14
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	15
Konsolidierte Bilanz	16
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)	17
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	18
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014	20
– Allgemeine Informationen	20
– Grundlagen der Rechnungslegung	20
– Konsolidierungskreis	21
– Segmentinformation 1. Halbjahr 2013	22
– Segmentinformation 1. Halbjahr 2014	23
– Ausgewählte Anmerkungen	24
Bericht über die Review der Revisionsstelle	30
Immobilienbewertungsbericht Wüest&Partner AG	31
EPRA Performance-Kennzahlen	37

PSP Swiss Property

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	1. April bis 30. Juni 2013	1. April bis 30. Juni 2014	Anmer- kung
Liegenschaftsertrag		70 095	68 541	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		80 346	9 827	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		6 797	34 828	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 5 670	- 32 794	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	2 026	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 2	- 3	
Aktiviere Eigenleistungen		714	741	1
Übriger Ertrag		347	315	
Total Betriebsertrag		152 627	83 480	
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 676	- 2 876	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 942	- 3 366	
Personalaufwand		- 4 744	- 4 624	
Honorare an Dritte		- 12	- 11	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 890	- 1 787	
Impairment-Belastung Liegenschaften		0	- 338	
Abschreibungen		- 142	- 113	
Total Betriebsaufwand		- 13 407	- 13 115	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		139 220	70 365	
Finanzertrag		283	309	2
Finanzaufwand		- 7 960	- 7 955	2
Betriebserfolg vor Steuern		131 543	62 719	
Ertragssteueraufwand		- 25 779	- 10 647	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		105 764	52 073	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		2.31	1.14	7

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	(in CHF 1 000)	1. April bis 30. Juni 2013	1. April bis 30. Juni 2014	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		105 764	52 073	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		17 106	- 7 836	
■ Ertragssteueraufwand		- 1 340	614	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
■ Veränderung Personalvorsorge		1 542	- 1 639	
■ Ertragssteueraufwand		- 339	361	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		122 733	43 572	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

PSP Swiss Property

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014	Anmer- kung
Liegenschaftsertrag		138 077	138 402	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		95 735	9 827	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		7 772	80 078	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 6 570	- 75 185	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	2 026	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		4	6	
Aktivierete Eigenleistungen		1 196	1 324	1
Übriger Ertrag		3 287	2 149	
Total Betriebsertrag		239 501	158 627	
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 5 159	- 5 863	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 7 790	- 6 438	
Personalaufwand		- 9 397	- 9 367	
Honorare an Dritte		- 23	- 24	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 3 506	- 3 244	
Impairment-Belastung Liegenschaften		0	- 338	
Abschreibungen		- 285	- 227	
Total Betriebsaufwand		- 26 161	- 25 501	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		213 340	133 126	
Finanzertrag		616	839	2
Finanzaufwand		- 16 453	- 16 788	2
Betriebserfolg vor Steuern		197 503	117 177	
Ertragssteueraufwand		- 38 772	- 21 299	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		158 731	95 877	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		3.46	2.09	7

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		158 731	95 877	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		25 860	- 18 890	
■ Ertragssteueraufwand		- 2 026	1 480	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
■ Veränderung Personalvorsorge		1 542	- 3 278	
■ Ertragssteueraufwand		- 339	721	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		183 768	75 910	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

PSP Swiss Property

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2013	31. Dezember 2013	30. Juni 2014	Anmerkung
Anlageliegenschaften		5 942 645	6 006 810	6 030 360	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 783	15 376	15 172	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		173 243	307 932	332 368	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		12	17	23	
Finanzbeteiligungen		9	9	9	
Forderungen		9 757	8 114	6 801	
Derivative Finanzinstrumente		0	799	0	4
Immaterielle Anlagen		56	0	0	
Mobile Sachanlagen		288	323	300	
Latente Steuerguthaben		13 015	12 122	15 680	
Total Anlagevermögen		6 154 808	6 351 502	6 400 713	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 669	11 744	9 317	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		141 188	123 714	64 947	1
Forderungen		8 240	15 163	13 652	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 748	2 274	2 021	
Flüssige Mittel		33 603	37 414	27 979	
Total Umlaufvermögen		201 447	190 309	117 917	
Total Aktiven		6 356 255	6 541 812	6 518 630	
Passiven					
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 031 037	884 264	735 193	
Gewinnreserven		2 704 821	2 975 814	3 071 691	
Neubewertungsreserven		- 48 894	- 25 434	- 45 401	
Total Eigenkapital		3 691 551	3 839 230	3 766 070	
Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 220 000	1 310 000	3
Anleihen		498 360	368 879	568 391	3
Derivative Finanzinstrumente		46 014	22 019	39 999	4
Vorsorgeverpflichtungen		12 927	12 559	16 004	
Latente Steuerverpflichtungen		678 961	725 171	733 805	
Total langfristiges Fremdkapital		2 396 261	2 348 628	2 668 200	
Anleihen		149 926	249 905	0	3
Derivative Finanzinstrumente		2 061	2 180	2 291	4
Verpflichtungen		45 818	38 030	26 300	
Passive Rechnungsabgrenzungen		45 408	52 411	52 361	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25 086	11 343	3 324	
Rückstellungen		143	85	85	
Total kurzfristiges Fremdkapital		268 443	353 954	84 361	
Total Passiven		6 356 255	6 541 812	6 518 630	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Zug, 18. August 2014, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

PSP Swiss Property

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)

	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014	Anmer- kung
	(in CHF 1 000)		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	158 731	95 877	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 95 735	- 9 827	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 1 049	473	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	- 2 026	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 4	- 6	
Aktivierte Eigenleistungen	- 1 196	- 1 324	1
Rückstellungsaufwand	- 35	0	
Beanspruchung Rückstellungen	- 23	0	
Impairment-Belastung Liegenschaften	0	338	
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	218	167	
Abschreibungen	285	227	
Finanzaufwand netto	15 837	15 949	2
Ertragssteueraufwand	38 772	21 299	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 12 664	63 458	
Veränderung Forderungen	- 898	1 511	
Veränderung Verpflichtungen	- 402	- 11 755	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	2 028	195	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 1 412	6 017	
Bezahlte Zinsen	- 27 427	- 23 503	
Erhaltene Zinsen	616	839	
Bezahlte Steuern	- 33 076	- 22 040	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	42 568	135 869	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	- 135	0	1
Investitionen Anlageliegenschaften	- 16 526	- 20 095	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 15 847	- 27 310	1
Verkäufe von Liegenschaften	0	10 586	1
Auszahlungen Darlehen	- 558	0	
Rückzahlungen Darlehen	1 243	1 313	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 98	0	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 31 920	- 35 506	
Käufe von eigenen Aktien	0	0	
Verkäufe von eigenen Aktien	0	0	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	380 000	300 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 210 000	- 210 000	3
Emission Anleihe	120 000	200 000	3
Emissionskosten Anleihe	- 370	- 752	
Rückzahlung Anleihe	- 150 000	- 250 000	3
Gewinnausschüttung	- 146 751	- 149 046	8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 7 122	- 109 798	
Veränderung flüssiger Mittel	3 526	- 9 435	
Flüssige Mittel per 1. Januar	33 603	37 414	
Flüssige Mittel per 30. Juni	37 129	27 979	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

PSP Swiss Property

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
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. Juni 2013		4 587	884 260
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
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
31. Dezember 2013		4 587	884 264
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			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. Juni 2014		4 587	735 193

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	2 704 821	- 48 894	3 691 551
	158 731		158 731
		25 860	25 860
		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
	112 262		112 262
		- 1 185	- 1 185
		- 622	- 622
		230	230
		- 1 577	- 1 577
0	112 262	- 1 577	110 685
- 1 592			- 1 592
1 592			1 595
	0		0
0	2 975 814	- 25 434	3 839 230
	95 877		95 877
		- 18 890	- 18 890
		- 3 278	- 3 278
		2 201	2 201
		- 19 967	- 19 967
0	95 877	- 19 967	75 910
			- 149 071
0			0
0			0
	0		0
0	3 071 691	- 45 401	3 766 070

PSP Swiss Property

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014

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 160 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 30. Juni 2014 beschäftigte PSP Swiss Property 89 Mitarbeitende, entsprechend 82 Vollzeitstellen (Ende 2013: 86 bzw. 79).

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. Juni 2014.

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss von PSP Swiss Property per 30. Juni 2014 wurde durch den Verwaltungsrat am 18. August 2014 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 2014 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Halbjahresberichterstattung 2014 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2013 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 wird in drei Kategorien unterteilt: Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für eine Position 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 hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

Per 1. Januar 2014 trat der nachfolgende angepasste Standard in Kraft. Die für PSP Swiss Property wesentliche Neuerung bzw. Änderung sowie deren Auswirkung präsentiert sich wie folgt:

- IAS 32 revised – Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Liabilities: Diese Änderung präzisiert, unter welchen konkreten Voraussetzungen eine Nettodarstellung von Finanzaktiven und -passiven zulässig ist.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2013 auf den Seiten 32 bis 49 beschrieben.

Die folgenden, neuen IFRS-Standards wurden durch das IASB verabschiedet, treten aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft:

- IFRS 9 – Financial Instruments (2014): Der nun finalisierte Standard umfasst die Bereiche Klassifizierung und Bewertung, Hedge Accounting sowie Impairment von Finanzinstrumenten.

PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung der neuen Anforderungen zum Hedge Accounting. Das neue Impairment Modell in IFRS 9 dürfte im Zeitpunkt der Erstanwendung zu einer gewissen Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen führen.

Der neue Standard ist ab 1. Januar 2018 anzuwenden. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 9 (2014). PSP Swiss Property wendet den Teil Klassifizierung und Bewertung von IFRS 9 Financial Instruments (2009) seit dem 1. Januar 2009 bereits vorzeitig an.

- IFRS 15 – Revenue Recognition: Dieser Standard führt die bisher in einer Vielzahl von Standards und Interpretationen enthaltenen Regeln zur Umsatzverbuchung in einem Standard zusammen. IFRS 15 kann insbesondere Auswirkungen auf den Zeitpunkt der Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Immobilienverkäufen mit sich bringen.

Der neue Standard ist ab 1. Januar 2017 anzuwenden. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 15.

Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2013 nicht verändert.

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

PSP Swiss Property

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014

Segmentinformation 1. Halbjahr 2013

	1. Januar bis 30. Juni 2013						
Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilienbe- wirtschaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
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 Anteilen assoziierter Unternehmen			4		4		4
Bewirtschaftung			6 284		6 284	- 6 284	0
Aktiviere Eigenleistungen			1 196		1 196		1 196
Übriger Ertrag		3 258	542	7 810	11 609	- 8 322	3 287
Total Betriebsertrag		239 058	8 025	7 810	254 893	- 15 392	239 501
Betriebsaufwand							
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
Total Betriebsaufwand		- 28 106	- 6 194	- 7 253	- 41 553	15 392	- 26 161
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		210 953	1 831	557	213 340		213 340
Finanzertrag							616
Finanzaufwand							- 16 453
Betriebserfolg vor Steuern							197 503
Ertragssteueraufwand							- 38 772
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							158 731
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		149 106			149 106		149 106
Mit anderen Segmenten		786	7 991	7 810	16 587	- 15 392	1 196
Total Umsatzerlöse		149 893	7 991	7 810	165 694	- 15 392	150 302

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 2014

1. Januar bis 30. Juni 2014

Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilienbe- wirtschaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		139 191			139 191	- 789	138 402
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		9 827			9 827		9 827
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		80 078			80 078		80 078
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 75 185			- 75 185		- 75 185
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 814			1 814	212	2 026
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			6		6		6
Bewirtschaftung			6 369		6 369	- 6 369	0
Aktivierte Eigenleistungen			1 324		1 324		1 324
Übriger Ertrag		2 093	574	8 270	10 937	- 8 789	2 149
Total Betriebsertrag		157 817	8 273	8 270	174 361	- 15 734	158 627

Betriebsaufwand

Betriebsaufwand Liegenschaften	- 12 232				- 12 232	6 369	- 5 863
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 6 806				- 6 806	368	- 6 438
Personalaufwand			- 4 530	- 4 887	- 9 417	50	- 9 367
Honorare an Dritte			- 24		- 24		- 24
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 8 549	- 1 806	- 1 835		- 12 191	8 947	- 3 244
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 338				- 338		- 338
Abschreibungen	- 203	- 23			- 227		- 227
Total Betriebsaufwand	- 28 129	- 6 383	- 6 722	- 6 722	- 41 235	15 734	- 25 501
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		129 688	1 890	1 548	133 126		133 126
Finanzertrag							839
Finanzaufwand							- 16 788
Betriebserfolg vor Steuern							117 177
Ertragssteueraufwand							- 21 299
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							95 877

Umsatzerlöse

Mit Dritten	220 573				220 573		220 573
Mit anderen Segmenten	789	8 212	8 270		17 271	- 15 946	1 324
Total Umsatzerlöse	221 362	8 212	8 270	8 270	237 844	- 15 946	221 898

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

PSP Swiss Property

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014

Ausgewählte Anmerkungen

1. Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte		Selbstgenutzte Liegenschaften	Areale und Entwicklungs-liegenschaften		Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften		zu Marktwert	zu Anschaf-fungs-kosten	IAS 2		
	IAS 40	IFRS 5		IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 31. Dezember 2012	5 942 645	9 669	15 783	137 695	35 548	141 188	6 282 527	
Käufe	0	0	0	135	0	0	135	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	2 229	0	0	0	0	0	2 229	
Umklassifizierungen	- 107 683	0	0	119 501	- 20 344	8 526	0	
Wertvermehrnde Investitionen	42 596	414	0	30 428	1 152	39 520	114 110	
Aktivierte Eigenleistungen	938	50	0	638	302	863	2 791	
Aktivierte Bauzinsen	1 385	0	0	848	196	2 567	4 997	
Verkäufe	0	0	0	0	0	- 68 703	- 68 703	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	124 700	1 610	0	1 834	n.a.	n.a.	128 144	
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2013 verbuchten Liegenschaften	138 806	1 610	n.a.	- 591	n.a.	n.a.	139 826	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	- 14 106	0	n.a.	2 425	n.a.	n.a.	- 11 682	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 247	- 247	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 407	n.a.	n.a.	n.a.	- 407	
Bilanzwert 31. Dezember 2013	6 006 810	11 744	15 376	291 078	16 854	123 714	6 465 576	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 512					
Kumulierte Abschreibungen			- 2 136					
Netto-Buchwert			15 376					
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 473	0	0	0	0	0	- 473	
Umklassifizierungen	- 6 152	6 152	0	0	- 4 667	4 667	0	
Wertvermehrnde Investitionen	20 088	7	0	26 320	990	11 725	59 130	
Aktivierte Eigenleistungen	456	2	0	523	100	243	1 324	
Aktivierte Bauzinsen	468	0	0	402	76	118	1 065	
Verkäufe	0	- 8 560	0	0	0	- 75 182	- 83 743	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	9 164	- 28	0	691	n.a.	n.a.	9 827	
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2014 verbuchten Liegenschaften	8 672	- 28	n.a.	691	n.a.	n.a.	9 335	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	491	0	n.a.	0	n.a.	n.a.	491	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 338	- 338	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 203	n.a.	n.a.	n.a.	- 203	
Bilanzwert 30. Juni 2014	6 030 360	9 317	15 172	319 014	13 353	64 947	6 452 164	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 512					
Kumulierte Abschreibungen			- 2 340					
Netto-Buchwert			15 172					
Brandversicherungswert 31. Dezember 2013							4 330 025	
Brandversicherungswert 30. Juni 2014							4 347 627	

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im April wurde die Liegenschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich verkauft (vgl. dazu die Übersicht auf den Seiten 56 bis 57).

Die Neubewertung der Liegenschaften für die ersten sechs Monate 2014 resultierte in einer Aufwertung um CHF 9.8 Mio. Diese nur geringe Veränderung ergab sich aus der gegenseitigen Kompensation verschiedener Werttreiber. Dabei hatten leicht höhere Marktmieten an Toplagen sowie ein um 4 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz einen positiven Effekt – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Stichtag nominal 4.87 % (Ende 2013: 4.91 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassung der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationskosten bei einzelnen Liegenschaften haben die positiven Effekte in etwa kompensiert.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Mitte 2014 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 13.5 Mio. (Ende 2013: CHF 15.2 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 42 bis 57 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung).

2. Finanzaufwand

	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014
Zinsertrag		616	839
Total Finanzertrag		616	839
Zinsaufwand		18 812	17 493
Aktivierte Bauzinsen		- 2 827	- 1 065
Amortisation Emissionskosten Anleihen		467	359
Total Finanzaufwand		16 453	16 788
Total Finanzaufwand netto		15 837	15 949
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		19 279	17 852

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2014 CHF 1.878 Mrd. (Ende 2013: CHF 1.839 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.83 % (Vorjahresperiode: 2.11 % bzw. Gesamtjahr 2013: 1.95 %). Per Ende Juni 2014 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.76 % (Ende 2013: 1.85 %).

PSP Swiss Property

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014

3. Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	30. Juni 2014
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 220 000	1 310 000
Langfristige Anleihen		368 879	568 391
Kurzfristige Anleihen		249 905	0
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 838 784	1 878 391

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 300 Mio. neu aufgenommen und CHF 210 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde am 4. Februar 2014 eine 1.375%-Anleihe (All-in-Kosten 1.44 %) mit einer Laufzeit bis 2020 und einem Volumen von CHF 200 Mio. emittiert. Diese Anleihe wurde zur teilweisen Refinanzierung der am 1. April 2014 fällig gewordenen Anleihe über CHF 250 Mio. verwendet.

Per Ende Juni 2014 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 2013	30. Juni 2014
< 6 Monate		319 905	260 000
6 bis 12 Monate		100 000	50 000
1 bis 5 Jahre		849 195	969 095
> 5 Jahre		569 683	599 295
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 838 784	1 878 391

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2014 3.7 Jahre (Ende 2013: 3.4 Jahre).

4. Fair-Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierten Liegenschaften werden anhand der auf Seite 20 beschriebenen dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet.

Aus der folgenden Tabelle sind die Marktwerte (Fair Values) dieser bilanzierten Positionen ersichtlich.

Aktiven	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2013
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 309 632	6 309 632
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	799	0	799
Total		0	799	6 309 641	6 310 440

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	24 199	0	24 199
Total	0	24 199	0	24 199

Aktiven	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 30. Juni 2014
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 358 691	6 358 691
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Total		0	0	6 358 700	6 358 700

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	42 290	0	42 290
Total	0	42 290	0	42 290

5. Derivative Finanzinstrumente

In der Berichtsperiode wurde ein Interest Rate Swap mit einem Kontraktwert von CHF 50 Mio. fällig und durch einen bereits bestehenden Forward Starting Interest Rate Swap ersetzt. Zwei weitere Forward Starting Interest Rate Swaps von insgesamt CHF 100 Mio. wurden zur Zinsfixierung von neuen festen Vorschüssen verwendet. Zudem wurden drei Forward Starting Interest Rate Swaps über insgesamt CHF 150 Mio. mit Laufzeitbeginn in den Jahren 2014 bis 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 Juni 2014 bestehenden Interest Rate Swaps betrug 0.25 % bis 2.47 %; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

PSP Swiss Property

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2014

6. Aktienkapital

In der Berichtsperiode wurde im Zusammenhang mit einem Umtausch von REG-Aktien (aus der Fusion mit der PSP Swiss Property) eine PSP-Aktie übernommen und wieder verkauft (Vorjahresperiode: kein Handel mit eigenen Aktien).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf den Seiten 18 bis 19.

7. 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. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014
Reingewinn in CHF 1 000	158 731	95 877
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.46	2.09
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	85 210	87 433
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	1.86	1.91

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2013	30. Juni 2014
Eigenkapital in CHF 1 000	3 839 230	3 766 070
Latente Steuern in CHF 1 000	713 048	718 125
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	83.70	82.11
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	99.25	97.76

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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

8. Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2014 erfolgte am 10. April 2014 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.; Vorjahr: Ausschüttung von CHF 3.20 pro Aktie).

9. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

PSP Swiss Property

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 14 bis 29 sowie 42 bis 57) der PSP Swiss Property AG für die am 30. Juni 2014 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. 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, 18. August 2014

PSP Swiss Property

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 2014 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).

Transaktionskosten, Gross Fair Value

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.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

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.

PSP Swiss Property

Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG

Umsetzung des Fair Value

Bestmögliche Nutzung

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 deren 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.

Wesentlichkeit in Bezug auf Highest and best use-Ansatz

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.

Fair Value-Hierarchie

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 der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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 (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der PSP Swiss Property (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.)

wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Bewertungsverfahren

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

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 2014 bis 30. Juni 2014 wurden dreiunddreissig Liegenschaften der PSP Real Estate AG und neun Liegenschaften der PSP Properties AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2014 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 159¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der neun zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 159 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2014 beträgt 6 039 677 100 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 319 014 200 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 30. Juni 2014 wurde die Anlageliegenschaft Albulastrasse 57 in Zürich verkauft. Es wurden keine Zukäufe von Liegenschaften sowie Umklassierungen von Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften oder umgekehrt getätigt.

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

PSP Swiss Property

Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG

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, 23. Juli 2014
Wüest & Partner AG

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

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

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 (gewichteter Mittelwert') Prozent
Zürich	4.03	6.05	4.83
Genf	4.33	5.44	4.76
Lausanne	4.38	6.15	4.95
Basel	4.54	5.34	5.06
Bern	4.23	5.34	4.69
Andere Regionen	4.69	6.05	5.43
Alle Regionen	4.03	6.15	4.87

1 mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2: Region	Büro CHF/m² p.a.	Verkauf CHF/m² p.a.	Lager CHF/m² p.a.	Parking aussen CHF/Stk. p.Mt.	Parking innen CHF/Stk. p.Mt.	Wohnen CHF/m² p.a.
Zürich	120 – 880	210 – 7 250	40 – 550	75 – 500	100 – 800	146 – 683
Genf	280 – 830	370 – 4 450	25 – 600	130 – 450	100 – 540	250 – 350
Lausanne	150 – 400	330 – 1 100	60 – 300	70 – 300	150 – 300	130 – 444
Basel	150 – 320	90 – 3 200	35 – 425	100 – 120	150 – 260	170 – 320
Bern	200 – 340	215 – 2 000	80 – 200	100 – 180	150 – 250	240 – 353
Andere Regionen	140 – 450	160 – 1 900	40 – 200	30 – 120	80 – 400	167 – 370
Alle Regionen	120 – 880	90 – 7 250	25 – 600	30 – 500	80 – 800	130 – 683

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

Tabelle 3: Region	Büro in %	Verkauf in %	Lager in %	Parking aussen in %	Parking innen in %	Wohnen in %
Zürich	1.5 – 15.0	1.0 – 13.0	1.0 – 30.0	0.5 – 13.0	1.0 – 15.0	0.5 – 4.0
Genf	3.5 – 5.0	2.5 – 4.5	2.0 – 10.0	3.0 – 8.0	3.5 – 10.0	0.5 – 1.5
Lausanne	3.0 – 9.0	2.0 – 4.0	3.0 – 10.0	3.0 – 10.0	2.0 – 15.0	1.0 – 4.0
Basel	2.0 – 5.0	2.0 – 4.0	2.0 – 30.0	1.0 – 3.0	1.0 – 10.0	2.0 – 3.0
Bern	2.0 – 4.0	1.0 – 6.0	2.0 – 10.0	1.0 – 10.0	1.0 – 4.0	1.0 – 2.5
Andere Regionen	3.0 – 10.0	2.0 – 10.0	2.0 – 25.0	1.0 – 10.0	1.0 – 15.0	1.0 – 3.0
Alle Regionen	1.5 – 15.0	1.0 – 13.0	1.0 – 30.0	0.5 – 13.0	1.0 – 15.0	0.5 – 4.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Juli 2014.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.03 Prozent und 6.15 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.

PSP Swiss Property

Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG

Areale und Entwicklungsliegenschaften

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

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

PSP Swiss Property

EPRA Performance-Kennzahlen

EPRA Performance-Kennzahlen

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)	(in CHF 1 000)	H1 2013	H1 2014
Earnings per IFRS income statement		158 731	95 877
Adjustments to calculate EPRA earnings			
Exclude:			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 95 735	- 9 827
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		0	- 2 026
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 1 202	- 4 555
Tax on profits or losses on disposals		280	304
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		22 214	2 511
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Minority interests in respect of the above		n.a.	n.a.
EPRA earnings		84 288	82 284
Average number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF		1.84	1.79

B. EPRA net asset value (NAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2013	30 June 2014
NAV per the financial statements		3 839 230	3 766 070
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests		3 839 230	3 766 070
Include:			
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		11 662	10 582
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		23 832	21 800
Exclude:			
Fair value of financial instruments		23 400	42 290
Deferred tax		714 863	720 726
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
Include/exclude:			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
EPRA NAV		4 612 986	4 561 468
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF		100.57	99.45

PSP Swiss Property

EPRA Performance-Kennzahlen

C. EPRA triple net asset value (NNNAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2013	30 June 2014
EPRA NAV		4 612 986	4 561 468
Include:			
Fair value of financial instruments		- 23 400	- 42 290
Fair value of debt		- 11 691	- 17 919
Deferred tax		- 721 654	- 727 517
EPRA NNNAV		3 856 241	3 773 741
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF		84.07	82.27

D. EPRA net yield disclosure	(in CHF 1 000)	31 December 2013	30 June 2014
Investment property - wholly owned		6 326 486	6 372 045
Less developments		- 307 932	- 332 368
Gross up completed property portfolio valuation (B)		6 018 554	6 039 677
Annualised cash passing rental income		271 585	268 635
Property outgoings		- 31 021	- 24 603
Annualised net rents (A)		240 564	244 033
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		4 653	4 073
Topped-up net annualised rent (C)		245 217	248 105
EPRA NIY (A/B)		4.0%	4.0%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)		4.1%	4.1%

E. EPRA vacancy rate	(in CHF 1 000)	31 December 2013	30 June 2014
Estimated rental value of vacant space (A)		24 488	28 252
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		327 135	327 405
EPRA vacancy rate (A/B)		7.5%	8.6%

F. EPRA cost ratio	(in CHF 1 000)	H1 2013	H1 2014
Administrative/operating expense line per IFRS income statement		25 852	25 251
Net service charge costs/fees		0	0
Management fees less actual/estimated profit element		23	24
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
EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)		25 875	25 274
Direct vacancy costs		1 693	1 985
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)		24 183	23 289
Gross rental income less ground rents		138 077	138 402
Gross rental income (C)		138 077	138 402
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)		18.7%	18.3%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)		17.5%	16.8%

G. EPRA like-for-like rental change	(in CHF 1 000)	H1 2013	H1 2014
Rental income		138 077	138 402
Acquisitions		0	0
Disposals		- 201	- 187
Developments		- 4 444	- 2 348
Properties' operating expenses		- 5 161	- 5 863
Rent-free-periods		1 897	864
Other		- 122	- 261
Total EPRA like-for-like net rental income		130 047	130 607
EPRA like-for-like change, absolute		- 251	561
EPRA like-for-like change, relative		- 0.2 %	0.4 %

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

Zusatzinformationen

Immobilienportfolio	42
Kennzahlen pro Region	42
Immobilienangaben	44
Zusatzangaben Projektentwicklungen	54
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	56
Mieterstruktur	57
Kontaktstellen und wichtige Daten	58
Kundenbetreuung	59

Immobilienportfolio

Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung ¹	In % vom Total
Zürich									
H1 2014		82	84 693	5 717	4 402	74 574	62.1%	184 881	59.0%
2013		83	169 177	12 033	11 244	145 900	61.5%	185 263	59.2%
Genf									
H1 2014		16	18 836	2 477	856	15 503	12.9%	41 096	13.1%
2013		16	37 379	5 143	2 330	29 905	12.6%	40 881	13.1%
Basel									
H1 2014		13	10 306	643	266	9 396	7.8%	21 452	6.9%
2013		13	20 814	1 371	549	18 893	8.0%	21 356	6.8%
Bern									
H1 2014		12	6 215	450	394	5 371	4.5%	13 598	4.3%
2013		12	12 107	968	474	10 664	4.5%	13 543	4.3%
Lausanne									
H1 2014		15	8 257	1 255	282	6 720	5.6%	19 647	6.3%
2013		15	15 665	2 553	1 341	11 771	5.0%	19 234	6.2%
Übrige Standorte									
H1 2014		22	8 276	952	471	6 853	5.7%	20 023	6.4%
2013		22	16 062	1 540	2 509	12 013	5.1%	20 128	6.4%
Areale und Entwicklungsliegenschaften									
H1 2014		10	2 608	738	134	1 735	1.4%	12 402	4.0%
2013		10	9 513	1 242	331	7 939	3.3%	12 304	3.9%
Gesamttotal Portfolio									
H1 2014⁸		170	139 191	12 232	6 806	120 153	100.0%	313 099	100.0%
2013⁹		171	280 716	24 851	18 779	237 086	100.0%	312 709	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 2014 6 Monate bzw. per 30. Juni.

9 Für 2013 12 Monate bzw. per 31. Dezember.

Markt- miete ²	In % vom Total	Bewertungs- differenzen ³	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite		Leer- stand in CHF ⁶	Leerstands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leerstands- quote (m ²)
					brutto ⁴	netto ⁵				
200 426	61.2%	1 031	3 899 086	60.4%	4.4%	3.8%	18 098	9.8%	65 020	11.8%
201 275	61.5%	73 652	3 894 748	60.2%	4.4%	3.8%	16 029	8.7%	59 608	10.7%
45 386	13.9%	- 1 143	885 654	13.7%	4.3%	3.5%	3 603	8.8%	6 527	7.4%
45 482	13.9%	28 521	884 664	13.7%	4.3%	3.5%	2 345	5.7%	4 737	5.3%
22 115	6.8%	1 421	384 755	6.0%	5.4%	4.9%	987	4.6%	3 232	4.2%
21 740	6.6%	6 896	383 202	5.9%	5.5%	5.0%	293	1.4%	1 221	1.6%
14 339	4.4%	2 772	241 315	3.7%	5.2%	4.5%	245	1.8%	1 373	3.2%
14 294	4.4%	15 264	238 219	3.7%	5.3%	4.6%	174	1.3%	1 207	2.8%
24 467	7.5%	6 512	325 755	5.0%	5.2%	4.2%	2 358	12.0%	15 854	19.0%
23 735	7.3%	21 716	315 969	4.9%	5.2%	3.9%	2 435	12.7%	15 650	19.6%
20 672	6.3%	- 1 456	318 284	4.9%	5.3%	4.3%	2 698	13.5%	10 805	12.5%
20 608	6.3%	1 601	317 128	4.9%	5.2%	3.9%	2 890	14.4%	11 920	13.7%
n.a.	n.a.	691	397 315	6.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	- 19 506	431 647	6.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
327 406	100.0%	9 827	6 452 164	100.0%	4.5%	3.9%	27 990	9.3%	102 811	11.0%
327 135	100.0%	128 144	6 465 576	100.0%	4.6%	3.9%	24 167	8.0%	94 343	10.1%

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. Juni 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomie-	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	fläche	in m ²	Fläche
					in m ²		in m ²
Region Zürich							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 224	0	0	806	3 030
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 382	0	0	3 769	9 151
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29		30 671	42 206	0	163	3 165	45 534
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	3 999	0	0	341	4 340
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 497	0	0	550	7 047
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 666	0	0	549	9 215
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	624	136	6 005
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 982	0	0	382	7 364
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124 / Herrligstr. 21		3 782	9 637	0	313	1 889	11 839
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 456	1 504	101	519	4 580
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6		763	2 390	160	419	262	3 231
Zürich, Bahnhofstr. 39		1 093	1 751	1 725	0	71	3 547
Zürich, Bahnhofstr. 66		627	0	4 868	0	0	4 868
Zürich, Bahnhofstr. 81 / Schweizergasse 2/4		355	714	1 338	0	300	2 352
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169		3 967	10 308	0	0	1 644	11 952
Zürich, Binzing 15/17		33 878	36 545	0	0	4 654	41 199
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7		1 155	4 601	242	0	0	4 843
Zürich, Bleicherweg 14		398	530	0	0	0	530
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	8 627	0	0	1 147	9 774
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	3 453	1 346	0	169	4 968
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)		5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
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	2 605	433	0	286	3 324
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 514	0	0	644	8 158
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	14 604	0	877	8 548	24 029
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 906	0	0	2 023	6 929
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 360	360	410	1 464	11 594
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180		3 564	8 420	0	1 080	1 381	10 881
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	1 066	0	672	2 983

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- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
33	12.1%	4.1%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
121	1.6%	5.8%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
210	0.0%	7.8%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	7.2%	9.6%	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	42.8%	1.8%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	18.2%	5.9%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	6.2%	4.2%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	20.5%	4.4%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
124	2.7%	3.7%	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	3.0%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	20.4%	2.1%	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.3%	2.5%	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.2%	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
144	54.0%	2.1%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.8%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	0.0%	4.3%	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	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%	3.9%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	3.9%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.6%	4.0%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.2%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.4%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	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	27.4%	1.3%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	2.2%	5.5%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	5.4%	5.9%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	4.6%	6.6%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	20.5%	4.6%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	7.2%	5.1%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
101	37.3%	4.3%	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0%
32	0.0%	5.7%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	2.4%	2.3%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. Juni 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomie-	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	fläche	in m ²	Fläche
		in m ²					
Region Zürich (Fortsetzung)							
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 714	0	0	0	1 714
Zürich, Genferstr. 23		343	915	0	0	111	1 026
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	7 253	856	0	943	9 052
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 566	1 324	0	6 781	24 671
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förlibuckstr. 150		8 225	29 044	1 357	131	6 738	37 270
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 463	857	86	8 271	19 677
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	18 201	0	0	1 764	19 965
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	159	216	91	2 760
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	643	198	0	115	956
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	1 909	0	0	217	2 126
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 881	0	0	0	1 881
Zürich, Poststr. 3		390	798	710	0	178	1 686
Zürich, Schaffhauserstr. 611		2 561	2 814	586	0	194	3 594
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 994	753	0	1 120	4 867
Zürich, Seefeldstr. 5		498	605	0	307	294	1 206
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 481	1 553	0	251	8 285
Zürich, Seestr. 353		3 593	6 912	0	0	948	7 860
Zürich, Sihlamsstr. 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	2 233	4 323	0	40	6 596
Zürich, Theaterstr. 22		324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9		989	3 505	315	909	669	5 398
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28		1 074	2 973	676	102	321	4 072
Zürich, Wasserwerkstr. 10/12		1 760	6 800	0	0	1 138	7 938
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 251	133	0	108	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 802	260	0	780	2 842
Total		259 132	416 420	29 676	14 328	92 720	553 144

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- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
21	0.0%	4.3%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	100.0%	-9.6%	1895	1998	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	10.1%	3.4%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	100.0%	0.2%	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	37.2%	2.5%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	22.9%	4.4%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
83	22.1%	4.7%	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	17.1%	4.9%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	38.9%	3.8%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	5.1%	4.0%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.7%	3.5%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.3%	3.7%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
34	7.5%	3.9%	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%	4.2%	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	2.3%	4.3%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.4%	4.6%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	18.3%	3.8%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
76	3.1%	4.7%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.1%	3.8%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	67.4%	5.4%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	0.5%	3.3%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	1.2%	4.2%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.8%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.0%	2.9%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	20.5%	2.8%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	9.0%	3.7%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	4.2%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	15.2%	1.7%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	4.3%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.4%	2.3%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 871	9.8%	3.8%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. Juni 2014	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 vermietbare Fläche in m ²
Region Genf							
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	4 405	1 164	0	107	5 676
Genève, Place du Molard 7		593	2 137	0	843	401	3 381
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	1 628	591	0	196	2 415
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	173	0	77	1 306
Genève, Rue des Bains 31 – 33, 35		3 368	11 170	878	0	2	12 050
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 701	0	0	551	6 252
Genève, Rue du Marché 40		798	3 096	2 184	0	92	5 372
Genève, Rue du Mont-Blanc 12		258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11		276	2 934	798	0	418	4 150
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 318	364	134	958	3 774
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11		392	1 998	273	0	83	2 354
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	75 281	6 599	977	5 785	88 642

Region Basel

Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 647	4 012	0	1 659	13 318
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	1 055	242	0	68	1 365
Basel, Greifengasse 21		416	199	269	317	1 010	1 795
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	12 861	0	0	666	13 527
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	375	373	0	323	1 071
Basel, Marktgasse 5		330	938	273	0	102	1 313
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 070	0	431	298	2 799
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	56 093	5 958	2 234	13 379	77 664

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- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
181	0.0%	4.7%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.5%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
64	35.0%	1.6%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	24.6%	6.0%	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	6.4%	3.8%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	23.4%	3.8%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	14.9%	2.0%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.3%	3.7%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	31.2%	0.7%	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%	5.9%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
820	8.8%	3.5%						
0	9.6%	3.1%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	14.6%	4.8%	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	3.8%	4.4%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	72.8%	0.8%	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0%
239	1.1%	6.8%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	5.7%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.3%	5.2%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.9%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	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	0.2%	5.0%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
683	4.6%	4.9%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. Juni 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomie-	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	fläche	in m ²	Fläche
					in m ²		in m ²
Region Bern							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	433	119	160	1 927
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 348	112	0	222	4 682
Bern, Genfergasse 4		325	951	0	544	291	1 786
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47		2 585	6 061	0	0	879	6 940
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78		241	178	511	0	325	1 014
Bern, Laupenstr. 10		969	1 835	0	569	212	2 616
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	6 922	1 255	171	964	9 312
Bern, Seilerstr. 8		1 049	3 658	386	0	590	4 634
Bern, Spitalgasse 9		0	819	1 405	0	122	2 346
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 214	1 838	0	313	3 365
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	704	395	1 755	622	3 476
Total		16 040	27 955	6 508	3 418	5 009	42 890

Region Lausanne

Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 212	0	263	427	2 902
Lausanne, Avenue de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	5 735	7 433
Lausanne, Avenue de Sévelin 46		3 320	8 649	0	754	6 186	15 589
Lausanne, Avenue de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 540	3 084
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	816	0	0	8 334	9 150
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	2 326	1 636	1 561	368	5 891
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 681	1 616	0	41	10 338
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 525	576	0	251	2 352
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 896	0	0	4 523	12 419
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	850	776	368	348	2 342
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 869	312	755	637	4 573
Total		30 594	42 704	7 155	3 701	29 713	83 273

Übrige Standorte

Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 334	739	0	43	2 116
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 121	1 587	0	570	4 278
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	3 564	18 407
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2		4 928	6 815	3 422	0	2 779	13 016
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 183	0	0	112	3 295
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 631	337	509	1 286	10 763
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes		269	895	540	0	99	1 534
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- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
0	0.0%	4.0%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	7.3%	4.7%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	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%	3.1%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	2.1%	4.4%	1935 60	1997 2008 10 11 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
75	0.0%	5.0%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	5.2%	9.6%	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0%
0	0.7%	3.5%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.8%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0%
203	1.8%	4.5%						
23	7.6%	4.6%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
139	28.4%	4.9%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
4	17.1%	5.1%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.6%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
14	69.7%	-1.7%	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0%
8	4.7%	7.1%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.7%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	12.4%	3.5%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	5.8%	5.7%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	3.7%	4.5%	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	3.1%	4.0%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	40.0%	2.1%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
672	12.0%	4.2%						
34	0.0%	4.7%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	5.4%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.1%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.1%	5.1%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	34.2%	3.7%	1928 62	1986 93 2011 12	01.08.2006	PR	AE	100.0%
67	15.2%	2.9%	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0%
142	38.5%	2.8%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.7%	4.2%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	1.8%	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 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. Juni 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomie-	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	fläche	in m ²	Fläche
		in m ²					
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	2 262	334	0	599	3 195
Olten, Baslerstr. 44		657	2 063	405	0	596	3 064
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 279	0	161	2 208	3 648
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	530	1 188
Winterthur, Untertor 34		146	440	0	95	220	755
Zug, Kolinplatz 2		285	796	119	0	180	1 095
Zurzach, Auf Rainen, Land		6 996	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		67 562	45 484	10 457	966	29 734	86 641

Areale und Entwicklungsliegenschaften⁷

Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower»	3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genf/Cologny, Port Noir, Projekt «Genève Plage»	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» ⁸	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» ⁹	53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal	68 707	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil	19 354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18, Projekt	344	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstr., Löwenbräu-Areal	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.
Zürich, Projekt «Bahnhofquai/-platz»	3 379	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	161 770	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

Gesamttotal Portfolio	599 198	663 937	66 353	25 624	176 340	932 254
------------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------

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- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
0	0.0%	4.8%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	11.9%	3.7%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.0%	5.4%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	5.1%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	0.0%	5.0%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	6.5%	3.1%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	4.7%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.7%	1595	2002 03	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	46.6%	6.4%	1879	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.6%	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	13.5%	4.3%						
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.		01.10.1999	PR	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.	n.a.		01.01.2004	PP	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.						
7 781	9.3%	3.9%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Zusatzangaben Projektentwicklungen

Gurtenareal

Wabern bei Bern

Projektbeschreibung:

Sanierung und Umnutzung der Altbauten mit gemischter Nutzung (Büro- und Gewerbeflächen).

Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 23 Mio.

Fertigstellung:

Q4 2014

«Salmenpark»

Rheinfelden

Projektbeschreibung:

Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m² Nutzfläche und CHF 240 Mio. Investitionssumme.

Projektstand: In Bau (Etappe 1)

Projekt mit ca. 32 000 m² Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen)
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 170 Mio.
Verkauf: 34 Wohnungen
Vermietungsstand: 45 %

Fertigstellung:

2016

Projekt «Genève Plage»

Genf/Cologne, Port Noir

Projektbeschreibung:

Neubau Wellness- und Spa-Anlage.

Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio.
Vermietungsstand: 100 %

Fertigstellung:

Ende 2015

Projekt «Löwenstrasse»

Zürich, Löwenstrasse 16

Projektbeschreibung:

Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen).

Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 7 Mio.
Vermietungsstand: 0 %

Fertigstellung:

Ende 2014

Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz»

Zürich, Bahnhofplatz 1 und 2, Bahnhofquai 9, 11, 15, Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7

Projektbeschreibung: Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in mehreren Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 76 Mio.	Projektstand: In Bau (Etappe 1) Liegenschaften Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. Vermietung: n.a.	Fertigstellung: 2015
--	--	--------------------------------

Projekt «Bahnhofstrasse / Börsenstrasse»

Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18

Projektbeschreibung: Umfassende Sanierung, v.a. der technischen Anlagen.	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. Vermietung: n.a.	Fertigstellung: Sommer 2015
--	--	---------------------------------------

Projekt «Grosspeter Tower»

Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel-, Büro- und Verkaufs-/Gastronomieflächen). Projekt mit ca. 18 000 m ² Gesamtnutzfläche Baubeginn: n.a.	Projektstand: In Planung Geplante Investitionssumme: ca. CHF 100 Mio. Vermietung: n.a.	Fertigstellung: n.a.
--	---	--------------------------------

Areal «Paradiso»

Lugano, Via Bosia 5

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.	Projektstand: In Planung Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. Verkauf: n.a.	Fertigstellung: n.a.
--	---	--------------------------------

Immobilienportfolio

Verkäufe Liegenschaften im 1. Halbjahr 2014

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Zürich, Albulastr. 57	1 266	2 126	0

Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 30. Juni 2014

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7 %	8 %
2014	7 %	7 %
2015	8 %	9 %
2016	17 %	21 %
2017	14 %	15 %
2018	15 %	10 %
2019	9 %	9 %
2020	2 %	2 %
2021	3 %	2 %
2022	3 %	2 %
2023	2 %	4 %
2024+	13 %	11 %
Total	100 %	100 %

Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
0	596	2 722	51	31.12.2000	30.04.2014

Mieterstruktur

	31. Dezember 2013	30. Juni 2014
Swisscom	10 %	10 %
Google	4 %	4 %
JT International	3 %	3 %
Schweizer Post	2 %	3 %
Bär&Karrer	2 %	2 %
Nächste fünf grösste Mieter	8 %	9 %
Übrige	71 %	69 %
Total	100 %	100 %

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

Kontaktstellen und wichtige Daten

Hauptadressen

PSP Swiss Property AG

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

PSP Group Services AG

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

Geschäftsleitung PSP Swiss Property

Dr. Luciano Gabriel

Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini

Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger

Chief Investment Officer

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt

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

Investor Relations

Vasco Cecchini

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

Agenda

Publikation Quartalsergebnis Q3 2014
14. November 2014

Publikation Jahresergebnis 2014
27. Februar 2015

Ordentliche Generalversammlung 2015
1. April 2015, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2015
12. Mai 2015

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.

Genf

Leitung: Roland Zbinden

PSP Management SA
Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75
CH-1211 Genf 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 2014



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