

QUARTALS-  
BERICHT Q1-Q3

2014

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. Juli bis	1. Juli bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung <sup>1</sup>
		31. Dez. 2013	30. Sept. 2013	30. Sept. 2014	30. Sept. 2013	30. Sept. 2014	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	279 143	70 491	68 678	208 568	207 080	-0.7 %
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.7	1.8	-0.1	0.5	0.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	128 144	0	1 150	95 735	10 977	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 048	11 649	1 905	12 851	8 824	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 088	796	2 607	5 283	6 087	
Reingewinn	CHF 1 000	270 993	49 791	43 058	208 522	138 936	-33.4 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	173 643	49 791	42 063	135 001	129 496	-4.1 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	242 480	69 427	59 422	187 317	181 472	-3.1 %
Ebitda-Marge	%	81.3	83.7	81.2	82.6	82.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 541 812			6 492 723	6 631 127	1.4 %
Eigenkapital	CHF 1 000	3 839 230			3 776 268	3 806 859	-0.8 %
Eigenkapitalquote	%	58.7			58.2	57.4	
Eigenkapital-Rendite	%	7.2	5.3	4.5	7.4	4.8	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 838 784			1 878 583	1 928 530	4.9 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.1			28.9	29.1	

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161			166	161	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 033 930			6 219 834	6 137 758	1.7 %
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.6	4.4	4.5	4.5	4.5	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.0			9.0	8.8	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10			8	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	431 647			183 148	420 666	-2.5 %

## Personalbestand

Periodenende	Stellen	86			86	85	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79			79	79	

## Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	5.91	1.09	0.94	4.55	3.03	-33.4 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.79	1.09	0.92	2.94	2.82	-4.1 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	83.70			82.33	83.00	-0.8 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	99.25			97.61	98.74	-0.5 %
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.50			78.50	80.20	6.2 %

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

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 26, 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
Bericht Q1 bis Q3 2014	6
<b>Finanzbericht</b>	<b>11</b>
PSP Swiss Property Gruppe	12
<b>Zusatzinformationen</b>	<b>29</b>
Immobilienportfolio	30
Kontaktstellen und wichtige Daten	46
Kundenbetreuung	47

## Quartalsbericht Q1 – Q3 2014

Der Quartalsbericht ist als PDF auf [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar.

## Grafiken/Tabellen

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

## Original in Deutsch

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

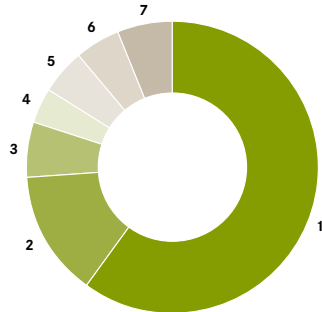
## [www.psp.info](http://www.psp.info)

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



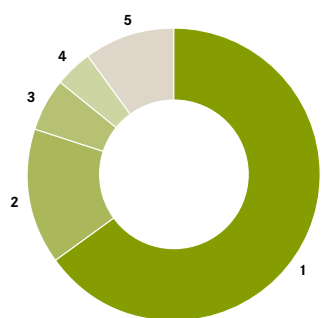
# Das Wichtigste in Kürze

## Portfoliowert nach Region



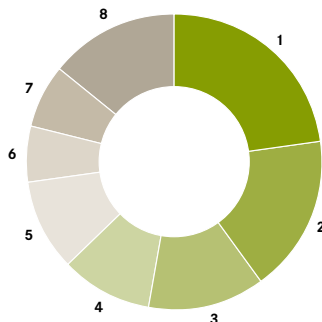
1 Zürich	59%
2 Genf	14%
3 Basel	7%
4 Bern	4%
5 Lausanne	5%
6 Übrige Standorte	5%
7 Areale und Entwicklungsliegenschaften	6%

## Miete nach Nutzungsart



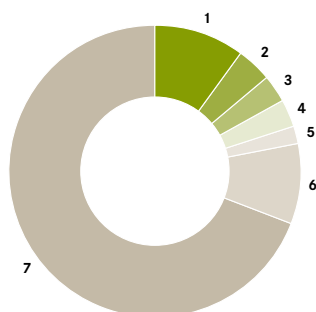
1 Büro	65%
2 Verkauf	15%
3 Parking	6%
4 Gastronomie	4%
5 Übrige	10%

## Miete nach Mieterart



1 Verkauf	23%
2 Dienstleistungen	17%
3 Telekommunikation	12%
4 Finanzdienstleistungen	10%
5 Technologie	10%
6 Öffentliche Hand	6%
7 Gastronomie	7%
8 Übrige	15%

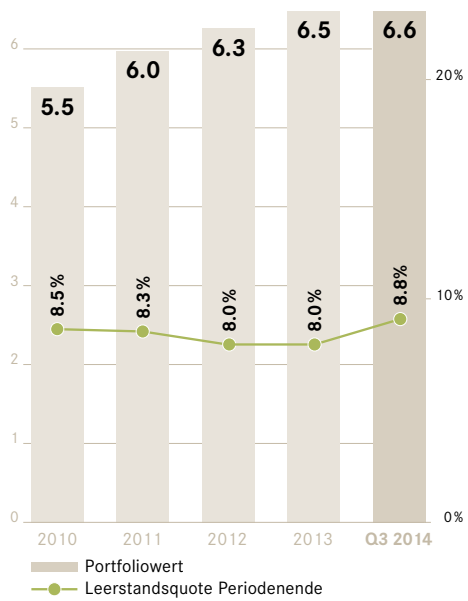
## Miete nach grössten Mietern



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

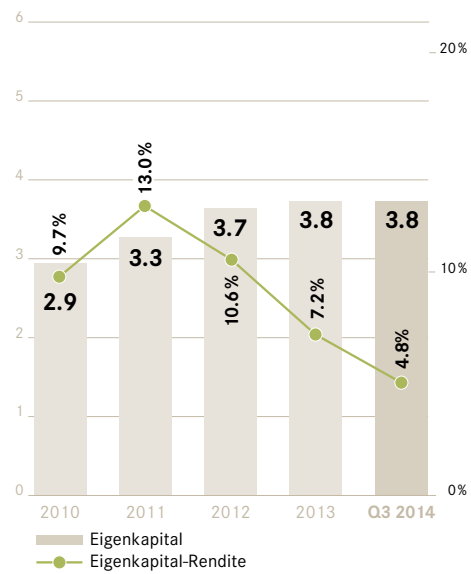
### Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



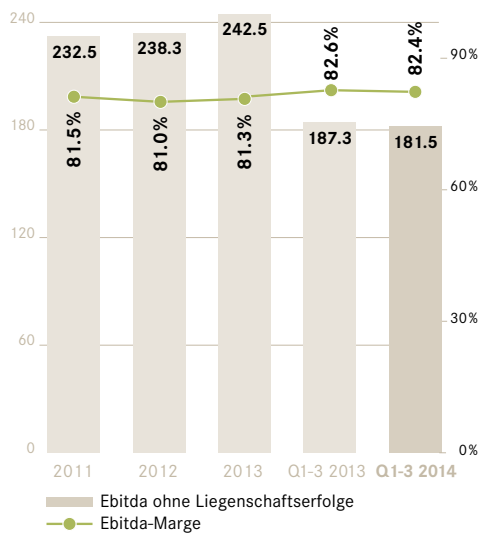
### Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



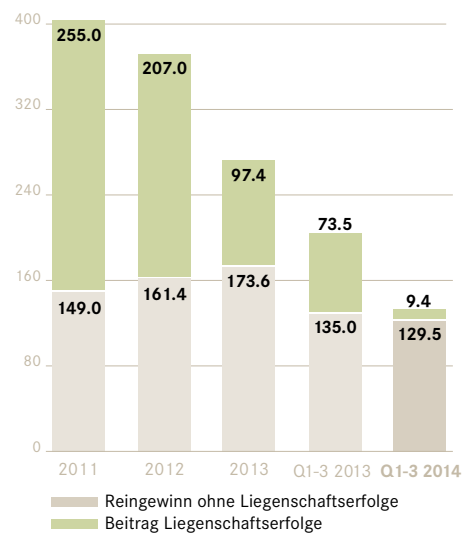
### Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



### Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



# Bericht Q1 bis Q3 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. Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende September 2014 47 verkauft. In der Berichtsperiode wurden drei Wohnungen an die Käufer übertragen (im Geschäftsjahr 2013: 44).

Gurtenareal, Wabern bei Bern: Die Wohnüberbauung wurde im 2. Quartal 2014 fertiggestellt. Alle 99 Wohnungen und beide Ateliers sind verkauft; davon wurden in der Berichtsperiode 98 Wohnungen und beide Ateliers an die Käufer übertragen. Die letzte Wohnung wird Anfang 2015 übertragen. Bis Ende 2014 werden sämtliche Gewerbeflächen auf dem Areal saniert. Der Industriebau mit der ehemaligen Flaschenabfüllanlage befindet sich derzeit in der Planung zur Sanierung und 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 und 12 der 36 Mietwohnungen sind vorvermietet. Per Ende September 2014 waren 40 von den 113 Eigentumswohnungen verkauft.

«Grosspeter Tower», Basel: Der Bau dieses Hochhauses (78 m, 22 Stockwerke) wird im November 2014 beginnen und rund zwei Jahre dauern. Das Projekt (LEED-Gold Gebäude, Zero-Emission-Betrieb) sieht eine gemischte Nutzung mit Hotel- und Büroflächen vor. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 100 Mio.

Die übrigen Neu- und Umbauarbeiten wurden plangemäss weitergeführt. Weitere Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 42 bis 43.

Dank der laufenden Zinsabsicherungsgeschäfte wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Per Ende September 2014 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.67% (Ende 2013: 1.85%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.8 Jahre (Ende 2013: 3.4 Jahre). Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende September 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 3.807 Mrd. (Ende 2013: CHF 3.839 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.4% (Ende 2013: 58.7%) – wies PSP Swiss Property per Ende September 2014 weiterhin eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 1.929 Mrd. oder 29.1% 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 September 2014 161 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.558 Mrd. (Ende 2013: CHF 6.466 Mrd.).

Per 30. April 2014 wurde die Anlagelienschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich verkauft. Per 1. September 2014 wurde die Anlagelienschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel gekauft.

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

## Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende September 2014 8.8% (Ende 2013: 8.0%).

Von den 8.8% war 1.0%-Punkt auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.8 Mrd. trugen insgesamt 3.6%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.2 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 September 2014 62% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2014 erwarten wir neu eine Leerstandsquote von rund 10% (bisherige Schätzung: rund 11%). Grund für den Anstieg gegenüber Ende September 2014 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 Q1 bis Q3 2014

## Konsolidiertes Quartalsergebnis (Januar bis September 2014)

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup> verringerte sich gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 135.0 Mio.) auf CHF 129.5 Mio. Gründe für den Rückgang sind ein um CHF 1.5 Mio. tieferer Liegenschaftsertrag und CHF 6.1 Mio. geringere Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 2.82 (Vorjahresperiode: CHF 2.94). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 138.9 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 208.5 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften per Mitte 2014 (CHF 9.8 Mio.) im Vergleich zum 1. Halbjahr 2013 (CHF 95.7 Mio.) zurückzuführen. Dabei ist zu erwähnen, dass im 3. Quartal 2014 durch die erstmalige Bewertung der Anfang September 2014 akquirierten Anlageliegenschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel eine Aufwertung von CHF 1.2 Mio. resultierte. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 3.03 (Vorjahresperiode: CHF 4.55).

Der Liegenschaftsertrag verringerte sich auf CHF 207.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 208.6 Mio.).

Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen betrug CHF 6.8 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 12.9 Mio.). In der Berichtsperiode wurden auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern 98 Wohnungen und beide Ateliers sowie auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich drei Wohnungen an ihre Käufer übertragen.

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

Der übrige Ertrag stieg um CHF 0.7 Mio. auf CHF 4.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 3.3 Mio.); dabei erhöhte sich der Beitrag aus der MWSt-Einlageentsteuerung um CHF 0.4 Mio. auf CHF 3.3 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 2.9 Mio.).

Der Betriebsaufwand sank um CHF 0.4 Mio. auf CHF 39.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 39.8 Mio.). Der Finanzaufwand veränderte sich mit CHF 23.5 Mio. kaum (Vorjahresperiode: CHF 23.2 Mio.).

Per Ende September 2014 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 83.00 (Ende 2013: CHF 83.70). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 98.74 (Ende 2013: CHF 99.25). Zu beachten ist dabei, dass Anfang April 2014 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie erfolgte.

<sup>1</sup> Vgl. dazu Definition auf Seite 26, Fussnote 2.



## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

## Ausblick 2014

Dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, eines qualitativ hochstehenden Immobilienportfolios und einer soliden Kapitalbasis blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Wir bleiben 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. Künftig werden im Rahmen der Portfoliooptimierung sehr umfassende Renovationsprojekte geplant, die bis zu Ersatzneubauten führen können. Es werden bereits konkrete Pläne für Ersatzneubauten in Zürich-West ausgearbeitet.

Für das Geschäftsjahr 2014 erwarten wir unverändert einen 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 neu per Jahresende von einer Quote von rund 10% aus (bisher rund 11%). Grund für den Anstieg gegenüber Ende September 2014 (8.8%) 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.



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats

13. November 2014



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

# Finanzbericht

<b>PSP Swiss Property Gruppe</b>	<b>12</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)	12
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)	13
Konsolidierte Bilanz	14
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)	15
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	16
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 2014	18
– Allgemeine Informationen	18
– Grundlagen der Rechnungslegung	18
– Konsolidierungskreis	19
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2013	20
– Segmentinformation Q1 bis Q3 2014	21
– Ausgewählte Anmerkungen	22
Bericht über die Review der Revisionsstelle	28

# PSP Swiss Property

## Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

	(in CHF 1 000)		Anmerkung
	1. Juli bis 30. September 2013	1. Juli bis 30. September 2014	
<b>Betriebsertrag</b>			
Liegenschaftsertrag	70 491	68 678	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	1 150	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	72 405	7 755	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	-60 756	-5 850	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	4	3	
Aktiviere Eigenleistungen	791	729	1
Übriger Ertrag	1	1 876	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>82 936</b>	<b>74 341</b>	
<b>Betriebsaufwand</b>			
Betriebsaufwand Liegenschaften	-2 787	-2 805	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	-3 908	-4 418	
Personalaufwand	-4 861	-4 559	
Honorare an Dritte	-13	-14	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-1 940	-1 972	
Abschreibungen	-127	-113	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-13 636</b>	<b>-13 881</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>69 300</b>	<b>60 459</b>	
Finanzertrag	369	358	2
Finanzaufwand	-7 710	-7 865	2
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>61 959</b>	<b>52 952</b>	
Ertragssteueraufwand	-12 168	-9 894	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>49 791</b>	<b>43 058</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	1.09	0.94	7

### Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	(in CHF 1 000)		Anmerkung
	1. Juli bis 30. September 2013	1. Juli bis 30. September 2014	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>49 791</b>	<b>43 058</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	-2 241	-2 462	
■ Ertragssteueraufwand	176	193	
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>47 726</b>	<b>40 789</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

# PSP Swiss Property

## Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

	(in CHF 1 000)		Anmerkung
	1. Januar bis 30. September 2013	1. Januar bis 30. September 2014	
<b>Betriebsertrag</b>			
Liegenschaftsertrag	208 568	207 080	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	95 735	10 977	1
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	80 177	87 833	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	-67 326	-81 035	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	2 026	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	8	9	
Aktiviere Eigenleistungen	1 987	2 053	1
Übriger Ertrag	3 288	4 024	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>322 437</b>	<b>232 967</b>	
<b>Betriebsaufwand</b>			
Betriebsaufwand Liegenschaften	-7 946	-8 668	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	-11 698	-10 856	
Personalaufwand	-14 258	-13 927	
Honorare an Dritte	-36	-38	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	-5 446	-5 216	
Impairment-Belastung Liegenschaften	0	-338	1
Abschreibungen	-412	-340	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-39 797</b>	<b>-39 382</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>282 640</b>	<b>193 585</b>	
Finanzertrag	984	1 196	2
Finanzaufwand	-24 162	-24 653	2
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>259 462</b>	<b>170 129</b>	
Ertragssteueraufwand	-50 940	-31 193	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>208 522</b>	<b>138 936</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.55	3.03	7

### Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	(in CHF 1 000)		Anmerkung
	1. Januar bis 30. September 2013	1. Januar bis 30. September 2014	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>208 522</b>	<b>138 936</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	23 620	-21 352	
■ Ertragssteueraufwand	-1 850	1 673	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Personalvorsorge	1 542	-3 278	
■ Ertragssteueraufwand	-339	721	
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>231 494</b>	<b>116 699</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

# PSP Swiss Property

## Konsolidierte Bilanz per 30. September 2014

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	1. Januar 2013	31. Dezember 2013	30. September 2014	Anmerkung
Anlageliegenschaften		5 942 645	6 006 810	6 113 370	1
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 783	15 376	15 071	1
Areale und Entwicklungsliegenschaften		173 243	307 932	352 068	1
Anteile an assoziierten Unternehmen		12	17	26	
Finanzbeteiligungen		9	9	9	
Forderungen		9 757	8 114	6 129	
Derivative Finanzinstrumente		0	799	0	4
Immaterielle Anlagen		56	0	0	
Mobile Sachanlagen		288	323	289	
Latente Steuerguthaben		13 015	12 122	15 622	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>6 154 808</b>	<b>6 351 502</b>	<b>6 502 584</b>	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 669	11 744	9 318	1
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		141 188	123 714	68 599	1
Forderungen		8 240	15 163	14 900	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 748	2 274	7 112	
Flüssige Mittel		33 603	37 414	28 615	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>201 447</b>	<b>190 309</b>	<b>128 543</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 356 255</b>	<b>6 541 812</b>	<b>6 631 127</b>	
<b>Passiven</b>					
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		1 031 037	884 264	735 193	
Gewinnreserven		2 704 821	2 975 814	3 114 749	
Neubewertungsreserven		-48 894	-25 434	-47 671	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 691 551</b>	<b>3 839 230</b>	<b>3 806 859</b>	
Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 220 000	1 360 000	3
Anleihen		498 360	368 879	568 530	3
Derivative Finanzinstrumente		46 014	22 019	41 912	4
Vorsorgeverpflichtungen		12 927	12 559	16 089	
Latente Steuerverpflichtungen		678 961	725 171	737 807	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 396 261</b>	<b>2 348 628</b>	<b>2 724 337</b>	
Anleihen		149 926	249 905	0	3
Derivative Finanzinstrumente		2 061	2 180	2 841	4
Verpflichtungen		45 818	38 030	30 266	
Passive Rechnungsabgrenzungen		45 408	52 411	58 880	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25 086	11 343	7 884	
Rückstellungen		143	85	60	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>268 443</b>	<b>353 954</b>	<b>99 931</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>6 356 255</b>	<b>6 541 812</b>	<b>6 631 127</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 13. November 2014, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

# PSP Swiss Property

## Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 30. September 2013	1. Januar bis 30. September 2014	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	208 522	138 936	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	-95 735	-10 977	1
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	-1 673	424	1
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	-2 026	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	-8	-9	
Aktivierte Eigenleistungen	-1 987	-2 053	1
Rückstellungsaufwand	-35	-25	
Beanspruchung Rückstellungen	-23	0	
Impairment-Belastung Liegenschaften	0	338	
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	327	252	
Abschreibungen	412	340	
Finanzaufwand netto	23 178	23 457	2
Ertragssteueraufwand	50 940	31 193	
<b>Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften</b>	<b>34 872</b>	<b>59 953</b>	
Veränderung Forderungen	-6 383	264	
Veränderung Verpflichtungen	-10 192	-7 788	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	6 887	-4 896	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	4 726	10 570	
Bezahlte Zinsen	-34 513	-29 960	
Erhaltene Zinsen	983	1 195	
Erhaltene Dividenden	1	1	
Bezahlte Steuern	-33 134	-23 122	
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>147 164</b>	<b>186 065</b>	
Käufe von Anlageliegenschaften	0	-71 940	1
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	-135	0	1
Investitionen Anlageliegenschaften	-27 374	-29 366	1
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	-24 562	-46 330	1
Verkäufe von Liegenschaften	0	10 586	1
Auszahlungen Darlehen	-783	0	
Rückzahlungen Darlehen	1 837	1 984	
Käufe von mobilen Sachanlagen	-98	0	
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-51 114</b>	<b>-135 065</b>	
Käufe von eigenen Aktien	0	0	
Verkäufe von eigenen Aktien	0	0	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	380 000	370 000	3
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	-280 000	-230 000	3
Emission Anleihe	120 000	200 000	3
Emissionskosten Anleihe	-370	-752	
Rückzahlung Anleihe	-150 000	-250 000	3
Gewinnausschüttung	-146 751	-149 047	8
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-77 122</b>	<b>-59 799</b>	
<b>Veränderung flüssiger Mittel</b>	<b>18 929</b>	<b>-8 799</b>	
Flüssige Mittel per 1. Januar	33 603	37 414	
Flüssige Mittel per 30. September	52 532	28 615	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

# PSP Swiss Property

## Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
<b>31. Dezember 2012</b>		<b>4 587</b>	<b>1 031 037</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an die Aktionäre			-146 777
<b>30. September 2013</b>		<b>4 587</b>	<b>884 260</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>31. Dezember 2013</b>		<b>4 587</b>	<b>884 264</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an die Aktionäre			-149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>30. September 2014</b>		<b>4 587</b>	<b>735 193</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.



Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	2 704 821	- 48 894	3 691 551
	208 522		208 522
		23 620	23 620
		1 542	1 542
		-2 190	-2 190
		22 972	22 972
0	208 522	22 972	231 494
			-146 777
0	2 913 343	- 25 922	3 776 268
	62 471		62 471
		1 055	1 055
		- 622	- 622
		54	54
		488	488
0	62 471	488	62 959
- 1 592			-1 592
1 592			1 595
	0		0
0	2 975 814	- 25 434	3 839 230
	138 936		138 936
		-21 352	-21 352
		-3 278	-3 278
		2 394	2 394
		-22 237	-22 237
0	138 936	-22 237	116 699
			-149 071
0			0
0			0
	0		0
0	3 114 750	-47 671	3 806 859

# PSP Swiss Property

## Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 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 161 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. September 2014 beschäftigte PSP Swiss Property 85 Mitarbeitende, entsprechend 79 Vollzeitstellen (Ende 2013: 86 bzw. 79).

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

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss von PSP Swiss Property per 30. September 2014 wurde durch den Verwaltungsrat am 13. November 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 Quartalsabschluss per 30. September 2014 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung Q3 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 Quartalsabschluss per 30. September 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 zum Zeitpunkt der Erstanwendung zu einer gewissen Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen führen.

Der neue Standard ist ab dem 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 dem 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 Quartalsabschluss  
per 30. September 2014

## Segmentinformation Q1 bis Q3 2013

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

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

## Segmentinformation Q1 bis Q3 2014

1. Januar bis 30. September 2014

Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilienbe- wirtschaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		208 264			208 264	-1 184	207 080
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		10 977			10 977		10 977
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		87 833			87 833		87 833
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		-81 035			-81 035		-81 035
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 814			1 814	212	2 026
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			9		9		9
Bewirtschaftung			9 886		9 886	-9 886	0
Aktiviere Eigenleistungen			2 053		2 053		2 053
Übriger Ertrag		3 269	857	13 003	17 129	-13 105	4 024
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>231 121</b>	<b>12 806</b>	<b>13 003</b>	<b>256 929</b>	<b>-23 962</b>	<b>232 967</b>

### Betriebsaufwand

Betriebsaufwand Liegenschaften		-18 554			-18 554	9 886	-8 668
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		-11 433			-11 433	577	-10 856
Personalaufwand			-6 697	-7 305	-14 002	75	-13 927
Honorare an Dritte			-38		-38		-38
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		-12 954	-2 809	-2 878	-18 640	13 424	-5 216
Impairment-Belastung Liegenschaften		-338			-338		-338
Abschreibungen		-305	-34		-340		-340
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>-43 584</b>	<b>-9 578</b>	<b>-10 182</b>	<b>-63 344</b>	<b>23 962</b>	<b>-39 382</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>187 537</b>	<b>3 228</b>	<b>2 820</b>	<b>193 585</b>		<b>193 585</b>
Finanzertrag							1 196
Finanzaufwand							-24 653
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>							<b>170 129</b>
Ertragssteueraufwand							-31 193
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>							<b>138 936</b>

### Umsatzerlöse

Mit Dritten		298 182			298 182		298 182
Mit anderen Segmenten		1 184	12 741	13 003	26 927	-24 174	2 753
<b>Total Umsatzerlöse</b>		<b>299 366</b>	<b>12 741</b>	<b>13 003</b>	<b>325 110</b>	<b>-24 174</b>	<b>300 936</b>

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 Quartalsabschluss  
per 30. September 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	Entwick-lungs-projekte		
	IAS 40	IFRS 5		IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2012</b>	<b>5 942 645</b>	<b>9 669</b>	<b>15 783</b>	<b>137 695</b>	<b>35 548</b>	<b>141 188</b>	<b>6 282 527</b>	
Käufe	0	0	0	135	0	0	135	
Aktiv./Auflös. von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	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	
Aktiviere Eigenleistungen	938	50	0	638	302	863	2 791	
Aktiviere 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	n.a.	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	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2013</b>	<b>6 006 810</b>	<b>11 744</b>	<b>15 376</b>	<b>291 078</b>	<b>16 854</b>	<b>123 714</b>	<b>6 465 576</b>	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 512					
Kumulierte Abschreibungen			-2 136					
<b>Netto-Buchwert</b>			<b>15 376</b>					
Käufe	71 940	0	0	0	0	0	71 940	
Aktiv./Auflös. von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	-424	0	0	0	0	0	-424	
Umklassifizierungen	-6 152	6 152	0	0	-4 667	4 667	0	
Wertvermehrnde Investitionen	29 360	6	0	41 080	5 250	21 079	96 776	
Aktiviere Eigenleistungen	786	4	0	778	169	317	2 053	
Aktiviere Bauzinsen	737	0	0	703	132	191	1 763	
Verkäufe	0	-8 560	0	0	0	-81 032	-89 593	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	10 314	-28	n.a.	691	n.a.	n.a.	10 977	
■ 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	1 641	0	n.a.	0	n.a.	n.a.	1 641	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	-338	-338	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	-305	n.a.	n.a.	n.a.	-305	
<b>Bilanzwert 30. September 2014</b>	<b>6 113 370</b>	<b>9 318</b>	<b>15 071</b>	<b>334 330</b>	<b>17 737</b>	<b>68 599</b>	<b>6 558 425</b>	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 512					
Kumulierte Abschreibungen			-2 442					
<b>Netto-Buchwert</b>			<b>15 071</b>					
Brandversicherungswert 31. Dezember 2013							4 330 025	
Brandversicherungswert 30. September 2014							4 419 519	

<sup>1</sup> Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Per 30. April 2014 wurde die Anlagelienschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich verkauft. Per 1. September 2014 wurde die Anlagelienschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel gekauft.

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 3. Quartals 2014 zeigte keine Indizien für Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelienschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen. Die neu erworbene Liegenschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel wurde erstmalig bewertet und die Differenz zu den Anschaffungskosten erfolgswirksam verbucht.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende September 2014 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 10.9 Mio. (Ende 2013: CHF 15.2 Mio.).

Informationen zur Finanzierung finden sich in Anmerkung 3 auf Seite 24. Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 30 bis 45 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs des verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses).

## 2. Finanzaufwand

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 30. September 2013	1. Januar bis 30. September 2014
Zinsertrag	983	1 195
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	1
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>984</b>	<b>1 196</b>
Zinsaufwand	27 660	25 917
Aktivierte Bauzinsen	-4 166	-1 763
Amortisation Emissionskosten Anleihen	668	498
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>24 162</b>	<b>24 653</b>
<b>Total Finanzaufwand netto</b>	<b>23 178</b>	<b>23 457</b>
<b>Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten</b>	<b>28 328</b>	<b>26 416</b>

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende September 2014 CHF 1.929 Mrd. (Ende 2013: CHF 1.839 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.80% (Vorjahresperiode: 2.02% bzw. Gesamtjahr 2013: 1.95%). Per Ende September 2014 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.67% (Ende 2013: 1.85%).

# PSP Swiss Property

## Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 2014

### 3. Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	30. September 2014
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 220 000	1 360 000
Langfristige Anleihen		368 879	568 530
Kurzfristige Anleihen		249 905	0
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 838 784</b>	<b>1 928 530</b>

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 370 Mio. neu aufgenommen und CHF 230 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 September 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. September 2014
< 6 Monate		319 905	210 000
6 bis 12 Monate		100 000	100 000
1 bis 5 Jahre		849 195	969 204
> 5 Jahre		569 683	649 326
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 838 784</b>	<b>1 928 530</b>

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende September 2014 3.8 Jahre (Ende 2013: 3.4 Jahre).



#### 4. Fair-Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierten Liegenschaften werden anhand der auf Seite 18 beschriebenen dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet.

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

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	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
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>799</b>	<b>6 309 641</b>	<b>6 310 440</b>

<b>Passiven</b>		Level 1	Level 2	Level 3	31. Dezember 2013
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	24 199	0	24 199
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>24 199</b>	<b>0</b>	<b>24 199</b>

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	30. September 2014
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 457 018	6 457 018
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 457 027</b>	<b>6 457 027</b>

<b>Passiven</b>		Level 1	Level 2	Level 3	30. September 2014
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	44 753	0	44 753
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>44 753</b>	<b>0</b>	<b>44 753</b>

#### 5. Derivative Finanzinstrumente

In der Berichtsperiode wurden vier Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von insgesamt CHF 200 Mio. fällig und durch zwei bereits bestehende Forward Starting Interest Rate Swaps 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 und ein Interest Rate Swap zu sehr günstigen Konditionen abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende September 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 Quartalsabschluss per 30. September 2014

### 6. Aktienkapital

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

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

### 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»<sup>2</sup>.

	1. Juli bis 30. Sept. 2013	1. Juli bis 30. Sept. 2014	1. Januar bis 30. Sept. 2013	1. Januar bis 30. Sept. 2014
Reingewinn in CHF 1 000	49 791	43 058	208 522	138 936
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
<b>Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>1.09</b>	<b>0.94</b>	<b>4.55</b>	<b>3.03</b>
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	49 791	42 063	135 001	129 496
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>1.09</b>	<b>0.92</b>	<b>2.94</b>	<b>2.82</b>

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2013	30. September 2014
Eigenkapital in CHF 1 000	3 839 230	3 806 859
Latente Steuern in CHF 1 000	713 048	722 184
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Eigenkapital pro Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>83.70</b>	<b>83.00</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF<sup>1</sup></b>	<b>99.25</b>	<b>98.74</b>

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 ausstehende 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 12 bis 27 und 30 bis 45) der PSP Swiss Property AG für die am 30. September 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, «Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity». Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

#### **Schlussfolgerung**

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 Zwischenberichterstattung und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Markus Schmid  
Revisionsexperte

Zürich, 13. November 2014

# Zusatzinformationen

<b>Immobilienportfolio</b>	<b>30</b>
Kennzahlen pro Region	30
Immobilienangaben	32
Zusatzangaben Projektentwicklungen	43
Käufe Liegenschaften Q1 bis Q3 2014	44
Verkäufe Liegenschaften Q1 bis Q3 2014	44
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	44
Mieterstruktur	45
<b>Kontaktstellen und wichtige Daten</b>	<b>46</b>
<b>Kundenbetreuung</b>	<b>47</b>

# Immobilienportfolio

## Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung <sup>1</sup>	In % vom Total
<b>Zürich</b>									
9M 2014		82	126 699	8 675	6 703	111 320	62.4%	185 295	58.3%
2013		83	169 177	12 033	11 244	145 900	61.5%	185 263	59.2%
<b>Genf</b>									
9M 2014		16	28 198	3 757	1 791	22 650	12.7%	41 140	12.9%
2013		16	37 379	5 143	2 330	29 905	12.6%	40 881	13.1%
<b>Basel</b>									
9M 2014		14	15 782	1 021	550	14 211	8.0%	25 341	8.0%
2013		13	20 814	1 371	549	18 893	8.0%	21 356	6.8%
<b>Bern</b>									
9M 2014		12	9 261	725	517	8 019	4.5%	13 601	4.3%
2013		12	12 107	968	474	10 664	4.5%	13 543	4.3%
<b>Lausanne</b>									
9M 2014		15	12 532	1 872	687	9 972	5.6%	19 864	6.2%
2013		15	15 665	2 553	1 341	11 771	5.0%	19 234	6.2%
<b>Übrige Standorte</b>									
9M 2014		22	12 502	1 422	936	10 144	5.7%	20 220	6.4%
2013		22	16 062	1 540	2 509	12 013	5.1%	20 128	6.4%
<b>Areale und Entwicklungsliegenschaften</b>									
9M 2014		10	3 291	1 080	249	1 961	1.1%	12 574	4.0%
2013		10	9 513	1 242	331	7 939	3.3%	12 304	3.9%
<b>Gesamttotal Portfolio</b>									
<b>9M 2014<sup>8</sup></b>		<b>171</b>	<b>208 264</b>	<b>18 554</b>	<b>11 433</b>	<b>178 277</b>	<b>100.0%</b>	<b>318 035</b>	<b>100.0%</b>
<b>2013<sup>9</sup></b>		<b>171</b>	<b>280 716</b>	<b>24 851</b>	<b>18 779</b>	<b>237 086</b>	<b>100.0%</b>	<b>312 709</b>	<b>100.0%</b>

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter.

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

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

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

8 Für 2014 9 Monate bzw. per 30. September.

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

Markt- miete <sup>2</sup>	In % vom Total	Bewertungs- differenzen <sup>3</sup>	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite		Leer- stand in CHF <sup>6</sup>	Leerstands- quote (CHF) <sup>6,7</sup>	Leer- stand in m <sup>2</sup>	Leerstands- quote (m <sup>2</sup> )
					brutto <sup>4</sup>	netto <sup>5</sup>				
200 426	60.5%	1 031	3 903 698	59.5%	4.3%	3.8%	17 483	9.4%	65 091	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	13.7%	-1 143	886 846	13.5%	4.3%	3.4%	3 518	8.6%	6 268	7.1%
45 482	13.9%	28 521	884 664	13.7%	4.3%	3.5%	2 345	5.7%	4 737	5.3%
26 099	7.9%	2 571	458 757	7.0%	5.4%	4.8%	649	2.6%	1 404	1.5%
21 740	6.6%	6 896	383 202	5.9%	5.5%	5.0%	293	1.4%	1 221	1.6%
14 339	4.3%	2 772	241 624	3.7%	5.2%	4.5%	252	1.9%	1 414	3.3%
14 294	4.4%	15 264	238 219	3.7%	5.3%	4.6%	174	1.3%	1 207	2.8%
24 467	7.4%	6 512	327 435	5.0%	5.2%	4.1%	2 267	11.4%	10 298	12.4%
23 735	7.3%	21 716	315 969	4.9%	5.2%	3.9%	2 435	12.7%	15 650	19.6%
20 672	6.2%	-1 456	319 398	4.9%	5.3%	4.3%	2 771	13.7%	11 114	12.8%
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	420 666	6.4%	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.
<b>331 390</b>	<b>100.0%</b>	<b>10 977</b>	<b>6 558 425</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.9%</b>	<b>26 940</b>	<b>8.8%</b>	<b>95 589</b>	<b>10.1%</b>
<b>327 135</b>	<b>100.0%</b>	<b>128 144</b>	<b>6 465 576</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.6%</b>	<b>3.9%</b>	<b>24 167</b>	<b>8.0%</b>	<b>94 343</b>	<b>10.1%</b>

# Immobilienportfolio

## Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. September 2014	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Zürich</b>							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 191	0	0	839	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	6 494	0	0	548	7 042
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	6 985	0	0	382	7 367
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21		3 782	9 637	0	313	1 884	11 834
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 456	2 048	0	0	4 504
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	1 020	967	629	33	2 649
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) <sup>6</sup>		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	643	8 157
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	14 604	0	877	8 548	24 029
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 910	0	0	2 023	6 933
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 360	360	410	1 465	11 595
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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
33	26.2%	4.0%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
121	1.6%	5.6%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
210	0.0%	7.4%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	7.2%	8.3%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.4%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	41.9%	2.0%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	16.1%	5.4%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	6.2%	4.1%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	19.3%	4.5%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
124	3.1%	3.8%	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.9%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	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	0.2%	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	0.5%	2.5%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
144	53.2%	2.1%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.7%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	0.0%	4.3%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	3.8%	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%	3.9%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	8.8%	3.2%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.9%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.3%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
12	0.0%	4.2%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	27.2%	2.3%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	2.5%	5.6%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	5.5%	5.5%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	4.6%	6.4%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	21.7%	4.5%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	6.3%	5.0%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
101	34.0%	4.0%	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0%
32	0.0%	5.7%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	2.4%	2.4%	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 42 bis 43.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# Immobilienportfolio

## Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. September 2014	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Zürich (Fortsetzung)</b>							
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	834	0	977	9 064
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 566	1 324	0	6 783	24 673
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150		8 225	29 044	1 357	131	6 738	37 270
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 378	857	86	8 283	19 604
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	18 201	0	0	1 764	19 965
Zürich, Hotttingerstr. 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	2 250	2 889
Zürich, Kurvenstr. 17/Beckenhofstr. 26		657	1 580	0	0	167	1 747
Zürich, Limmatquai 4		529	2 371	159	216	91	2 837
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	813	710	0	178	1 701
Zürich, Schaffhauserstr. 611		2 561	2 814	586	0	194	3 594
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 993	753	0	1 120	4 866
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	6 802	0	0	1 138	7 940
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 251	133	0	108	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 802	260	0	780	2 842
<b>Total</b>		<b>259 132</b>	<b>416 452</b>	<b>30 193</b>	<b>14 227</b>	<b>92 308</b>	<b>553 180</b>

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
21	0.0%	4.3%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	100.0%	-6.5%	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%	0.0%	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	36.4%	2.6%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	22.9%	4.1%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
83	22.1%	4.7%	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	15.5%	4.8%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	39.1%	3.9%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	5.1%	3.9%	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%	4.1%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	16.2%	3.3%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	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%	5.7%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
3	32.0%	3.1%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	0.0%	4.1%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.3%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	1.5%	4.2%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.4%	4.5%	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	34.5%	3.6%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
76	2.8%	4.8%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.1%	3.6%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	67.1%	4.2%	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	0.3%	3.7%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	1.6%	4.3%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.7%	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	0.0%	3.0%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	6.7%	3.5%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	4.1%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	14.0%	2.2%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	4.2%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.4%	2.7%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
<b>4 871</b>	<b>9.4%</b>	<b>3.8%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 42 bis 43.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# Immobilienportfolio

## Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. September 2014	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Genf</b>							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 558	0	0	4	9 562
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Genève, Cours de Rive 13, 15/Helv. 25		882	4 405	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	1 612	590	0	211	2 413
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	173	0	77	1 306
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	11 093	878	0	63	12 034
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 697	0	0	579	6 276
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	366	134	958	3 776
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		7 777	13 409	0	0	2 446	15 855
<b>Total</b>		<b>32 717</b>	<b>75 184</b>	<b>6 600</b>	<b>977</b>	<b>5 889</b>	<b>88 650</b>

### Region Basel

Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	9 250	2 753	0	1 315	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	4 949	789	137	485	6 360
Basel, Marktgasse 4		272	375	373	0	323	1 071
Basel, Marktgasse 5		330	970	273	0	102	1 345
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90		3 900	13 178	0	0	0	13 178
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
<b>Total</b>		<b>35 244</b>	<b>70 904</b>	<b>4 699</b>	<b>2 234</b>	<b>13 035</b>	<b>90 872</b>

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
181	0.0%	4.5%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.4%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
64	35.0%	1.7%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	24.8%	4.4%	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	7.8%	3.7%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	16.9%	3.5%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	14.9%	2.1%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.7%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	31.2%	1.4%	1852	1995 2013	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.9%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	0.5%	5.3%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
<b>820</b>	<b>8.6%</b>	<b>3.4%</b>						
0	0.0%	3.1%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	1.7%	4.7%	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	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%	0.6%	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0%
239	2.0%	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%
108	0.2%	4.8%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	4.9%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.2%	4.7%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
<b>791</b>	<b>2.6%</b>	<b>4.8%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 42 bis 43.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# Immobilienportfolio

## Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. September 2014	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
--------------	--------------------	---	--------------------------------------	--	--	---------------------------------------	---

### 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	6 107	0	0	879	6 986
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	247	2 651
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
<b>Total</b>	<b>16 040</b>	<b>28 001</b>	<b>6 508</b>	<b>3 418</b>	<b>5 044</b>	<b>42 971</b>

### Region Lausanne

Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 212	0	263	430	2 905
Lausanne, Avenue de Sévelin 40	3 060	1 698	0	0	4 969	6 667
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	8 649	0	754	6 228	15 631
Lausanne, Avenue de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 487	3 031
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot	0	3 407	0	0	6 325	9 732
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	1 633	1 561	368	5 888
Lausanne, Place Saint-François 15	5 337	8 681	1 616	0	41	10 338
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 246	576	0	493	2 315
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	639	4 575
<b>Total</b>	<b>30 594</b>	<b>45 016</b>	<b>7 152</b>	<b>3 701</b>	<b>27 174</b>	<b>83 043</b>

### 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	8 630	337	509	1 286	10 762
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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	3.9%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	7.3%	4.5%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	0.0%	6.2%	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	14.4%	4.2%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	2.1%	4.1%	1935 60	1997 2008 10 11 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
75	0.0%	5.1%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	2.6%	9.4%	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%	4.9%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0%
<b>203</b>	<b>1.9%</b>	<b>4.5%</b>						
23	7.7%	4.7%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	28.5%	4.3%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
4	17.1%	4.9%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.5%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
77	35.2%	0.5%	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0%
8	4.7%	7.0%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	4.0%	2.9%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.6%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	15.5%	3.5%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	4.1%	5.0%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	3.8%	4.6%	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	45.9%	2.4%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
<b>742</b>	<b>11.4%</b>	<b>4.1%</b>						
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%	4.5%	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%	4.8%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	34.2%	3.6%	1928 62	1986 93 2011 12	01.08.2006	PR	AE	100.0%
67	15.2%	3.5%	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0%
142	39.8%	2.9%	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%	3.4%	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 42 bis 43.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# Immobilienportfolio

## Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. September 2014	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Übrige Standorte (Fortsetzung)</b>							
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	1 272	0	161	2 208	3 641
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	404	0	95	220	719
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.
<b>Total</b>		<b>67 562</b>	<b>45 440</b>	<b>10 457</b>	<b>966</b>	<b>29 734</b>	<b>86 597</b>

### Areale und Entwicklungsliegenschaften<sup>7</sup>

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" <sup>8</sup>	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, "Salmenpark" <sup>9</sup>	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.
<b>Total</b>	<b>161 770</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>

<b>Gesamttotal Portfolio</b>	<b>603 059</b>	<b>680 997</b>	<b>65 609</b>	<b>25 523</b>	<b>173 184</b>	<b>945 313</b>
------------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG



Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	4.7%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	11.9%	3.8%	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%	5.0%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	11.3%	4.9%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	6.5%	3.0%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	4.8%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.5%	1595	2002 03	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	44.2%	3.0%	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%
<b>532</b>	<b>13.7%</b>	<b>4.3%</b>						
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		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%
<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>						
<b>7 959</b>	<b>8.8%</b>	<b>3.9%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 42 bis 43.

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 m<sup>2</sup> Nutzfläche und CHF 240 Mio. Investitionssumme.

**Projektstand: In Bau (Etappe 1)**

Projekt mit ca. 32 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen und 36 Mietwohnungen)  
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 170 Mio.  
Verkauf: 40 Wohnungen  
Vermietungsstand: 45 % der kommerziellen Fläche und 12 Mietwohnungen

**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:**

Q1 2015

**Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz»**

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

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

**Projekt «Bahnhofstrasse / Börsenstrasse»**

Zürich, Bahnhofstr. 10/Börsenstr. 18

<b>Projektbeschreibung:</b> Umfassende Sanierung, v.a. der technischen Anlagen.	<b>Projektstand: In Bau</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. Vermietungsstand: 80%	<b>Fertigstellung:</b> Sommer 2015
--	---	---------------------------------------

**Projekt «Grosspeter Tower»**

Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel-, Büro- und Verkaufs-/Gastronomieflächen). Projekt mit ca. 18 000 m <sup>2</sup> Gesamtnutzfläche Baubeginn: November 2014	<b>Projektstand: In Planung</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 100 Mio. Vermietung: n.a.	<b>Fertigstellung:</b> Ende 2016
---	---	-------------------------------------

**Areal «Paradiso»**

Lugano, Via Bosia 5

<b>Projektbeschreibung:</b> Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen. Projekt mit 65 Eigentumswohnungen (11 200 m <sup>2</sup> ) sowie Büro- (1 400 m <sup>2</sup> ) und Verkaufsflächen (750 m <sup>2</sup> ) Baubeginn: n.a.	<b>Projektstand: In Planung</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. Verkauf: n.a.	<b>Fertigstellung:</b> n.a.
--	---	--------------------------------

# Immobilienportfolio

## Käufe Liegenschaften Q1 bis Q3 2014

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Bürofläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	3 900	13 178	0

## Verkäufe Liegenschaften Q1 bis Q3 2014

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Bürofläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Zürich, Albulastr. 57	1 266	2 126	0

## Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 30. September 2014

	Marktanpassungsmöglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	8 %	8 %
2014	6 %	6 %
2015	8 %	9 %
2016	16 %	21 %
2017	14 %	15 %
2018	14 %	10 %
2019	10 %	10 %
2020	2 %	2 %
2021	3 %	2 %
2022	3 %	2 %
2023	2 %	4 %
2024+	14 %	11 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Gastronomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum
0	0	13 178	108	01.09.2014

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

## Mieterstruktur

	31. Dezember 2013	30. September 2014
Swisscom	10 %	10 %
Google	4 %	4 %
JT International	3 %	3 %
Schweizer Post	2 %	3 %
Roche	n.a.	2 %
Bär&Karrer	2 %	n.a.
Nächste fünf grösste Mieter	8 %	9 %
Übrige	71 %	69 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

# Kontaktstellen und wichtige Daten

## Hauptadressen

### **PSP Swiss Property AG**

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

### **PSP Group Services AG**

Seestrasse 353, Postfach  
CH-8038 Zürich  
Telefon +41 (0)44 625 59 00  
Fax +41 (0)44 625 58 25

## Geschäftsleitung PSP Swiss Property

### **Dr. Luciano Gabriel**

Chief Executive Officer

### **Giacomo Balzarini**

Chief Financial Officer

### **Dr. Ludwig Reinsperger**

Chief Investment Officer

## Sekretariat des Verwaltungsrats

### **Dr. Samuel Ehrhardt**

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

## Investor Relations

### **Vasco Cecchini**

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

## Agenda

Publikation Jahresergebnis 2014  
3. März 2015

Ordentliche Generalversammlung 2015  
1. April 2015, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2015  
12. Mai 2015

Publikation Halbjahresergebnis 2015  
18. August 2015

Publikation Quartalsergebnis Q1 bis Q3 2015  
13. November 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  
Seestrasse 353, Postfach  
CH-8038 Zürich  
Telefon +41 (0)44 625 57 57  
Fax +41 (0)44 625 58 58

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)



(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

## **Impressum**

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

November 2014



**PSP Swiss Property AG**  
Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

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

**Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154  
Reuters: PSPZn.S  
Bloomberg: PSPN SW