

Halbjahres- bericht H1

2023



Great Place to Work®

Im Mai 2022 hat uns Great Place to Work Switzerland als einen der besten Arbeitgeber der Schweiz in der Kategorie Medium (mittelgrosse Unternehmen) ausgezeichnet.



EPRA-Reporting

PSP Swiss Property ist seit 2000 EPRA-Mitglied (European Public Real Estate Association). Die 1999 gegründete EPRA, eine Non-Profit-Organisation, hat ihren Sitz in Brüssel. Sie fördert und unterstützt die europäische Immobilienwirtschaft. In unserer Berichterstattung (Finanzkennzahlen und Nachhaltigkeit) wenden wir die Best Practices Recommendations der EPRA an.

www.psp.info

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

Inhalt

04 Kenn-
zahlen

06 Bericht
H1 2023

12 Portfolio-
übersicht

17 Finanz-
bericht

59 Zusatz-
informationen

78 Kontaktstellen und
wichtige Daten

79 Kunden-
betreuung

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2022	Q2 2022	Q2 2023	H1 2022	H1 2023	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	78 685	82 204	157 787	163 339	3.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	3.2	6.0	3.2	5.0	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	120 030	- 90 712	131 894	- 90 712	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	3 058	9 374	21 502	10 312	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	- 447	0	0	- 447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	681	2 769	2 630	3 397	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	149 179	19 893	227 154	76 916	- 66.1%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	235 714	54 793	94 240	124 478	150 522	20.9%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	293 822	68 069	80 569	155 060	150 470	- 3.0%
Ebitda-Marge	%	83.9	82.6	85.4	84.7	85.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866				9 766 970	3.0%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379				5 099 851	- 1.9%
Eigenkapitalquote	%	54.8				52.2	
Eigenkapitalrendite	%	6.5	11.9	1.5	9.0	3.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389				3 516 278	13.7%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6				36.0	
Portfoliokennzahlen							
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162				161	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673				8 845 033	- 0.5%
Brutto-Rendite ³	%	3.5	3.6	3.7	3.6	3.7	
Netto-Rendite ³	%	3.1	3.1	3.3	3.1	3.3	
Leerstandsquote (CHF) ^{3, 4}	%	3.0				3.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	13				14	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	534 382				756 243	41.5%
Personalbestand							
Mitarbeitende	Anzahl	100				100	
Vollzeitstellen	Anzahl	91				90	
Kennzahlen pro Aktie							
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	7.19	3.25	0.43	4.95	1.68	- 66.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{2, 5}	CHF	5.14	1.19	2.05	2.71	3.28	20.9%
EPRA EPS ⁵	CHF	4.66	1.14	1.90	2.30	3.11	35.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	113.33				111.19	- 1.9%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	136.62				133.57	- 2.2%
EPRA NRV ⁷	CHF	139.42				136.36	- 2.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50				99.90	- 7.9%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2022 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2022.

2 Vgl. dazu Definition auf Seite 35, Anmerkung 11.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

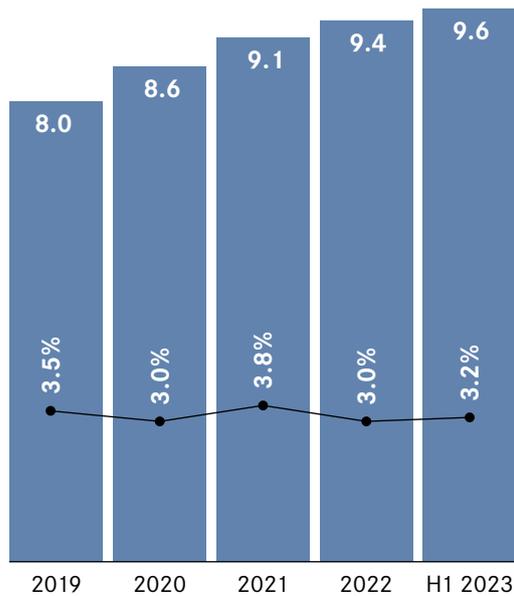
4 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2022. Barauszahlung erfolgte am 13. April 2023.

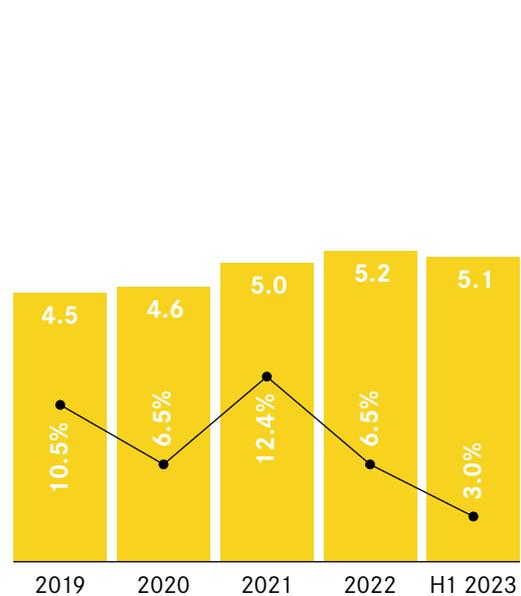
7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio



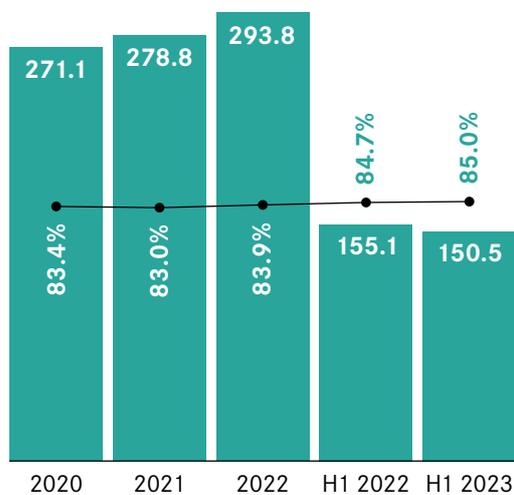
■ Portfoliowert in CHF Mrd.
● Leerstandsquote in %

Eigenkapital



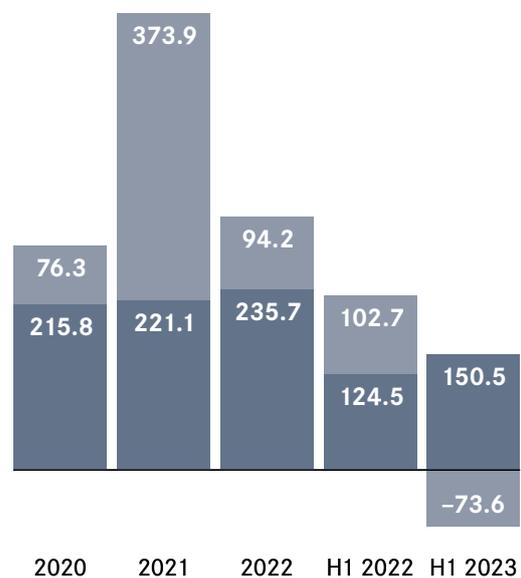
■ Eigenkapital in CHF Mrd.
● Eigenkapitalrendite in %

Ebitda



■ Ebitda ohne Liegenschaftserfolge in CHF Mio.
● Ebitda-Marge in %

Zusammensetzung Reingewinn



■ Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF Mio.
■ Beitrag Liegenschaftserfolge in CHF Mio.

Bericht H1 2023

Im 1. Halbjahr 2023 hat PSP Swiss Property in einem anspruchsvollen Marktumfeld ein solides operatives Resultat erzielt.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Marktumfeld Schweiz

Vermietungsmarkt, Büro und Detailhandel

Unser Portfolio spiegelt nicht den gesamten kommerziellen Liegenschaftsmarkt in der Schweiz, sondern nur ein besonderes Teissegment: Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Segment blieb der Vermietungsmarkt im H1 2023 zufriedenstellend – dies im Gegensatz zum Markt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen an Nebenlagen; dort bleibt die Vermietung herausfordernd.

Dynamisch zeigte sich der Markt in den Zentren von Genf und Zürich. Schwieriger war das Umfeld in Basel, wo zurzeit ein Überangebot an Büroflächen besteht.

Home-Office bzw. hybrides Arbeiten hat sich etabliert. Unseres Erachtens sind das Company-Office und der Austausch unter den Mitarbeitenden am Arbeitsplatz für die Leistungsfähigkeit eines Unternehmens aber entscheidend und werden es auch bleiben. Deshalb erwarten wir, dass die Gesamtnachfrage nach Büroflächen an zentralen Standorten nicht zwingend zurückgehen wird. Mieter in den Innenstädten erkundigen sich teils sogar nach zusätzlichen Flächen.

Investitionsmarkt

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der Berichtsperiode in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Die Anzahl vollzogener Transaktionen hat aber deutlich abgenommen. Favorisiert werden weiterhin Objekte mit hoher Cash-Flow-Visibilität. Für Investitionen an peripheren Lagen und in qualitativ nicht zeitgemässe Liegenschaften sind die Renditeerwartungen wegen der unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der höheren Zinssätze seit Mitte 2022 gestiegen.

Geschäftsverlauf und Ergebnis

Im H1 2023 hat sich der Liegenschaftsertrag positiv entwickelt.

Im H1 2023 hat sich die Kernaktivität von PSP Swiss Property – die Vermietung von Geschäftsflächen – positiv entwickelt; so erhöhte sich der Liegenschaftsertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 157.8 Mio. um CHF 5.6 Mio. oder 3.5% auf CHF 163.3 Mio. Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge¹, erhöhte sich um CHF 26.0 Mio. oder 20.9% auf CHF 150.5 Mio. (H1 2022: CHF 124.5 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 30.6 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern. Andererseits hatten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (CHF -11.2 Mio.) einen negativen Effekt.

Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.5 Mio. oder 5.3% auf CHF 27.2 Mio. (H1 2022: CHF 28.7 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 2.4 Mio. oder 42.4% auf CHF 8.2 Mio. (H1 2022: CHF 5.7 Mio.).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 3.28 (H1 2022: CHF 2.71).

Der Reingewinn erreichte CHF 76.9 Mio. (H1 2022: CHF 227.2 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 150.2 Mio. oder 66.1% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioabwertung um CHF 90.7 Mio.; in der Vorjahresperiode war eine Portfolioaufwertung um CHF 131.9 Mio. verzeichnet worden (weitere Angaben zur Portfolioabwertung finden sich in der Anmerkung 4 auf Seite 30). Einen positiven Effekt auf den Reingewinn hatte demgegenüber, wie schon erwähnt, die Auflösung latenter Steuern in der Höhe von CHF 30.6 Mio. (weitere Angaben zur Behandlung der latenten Steuern finden sich in der Anmerkung 6 auf Seite 32). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.68 (H1 2022: CHF 4.95).

Per Ende Juni 2023 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 111.19 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 133.57 (Ende 2022: CHF 136.62).

Die EPRA-Kennzahlen finden sich auf den Seiten 46 bis 57.

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 35, Anmerkung 11.

Kapitalstruktur

Die Eigenkapitalbasis ist solide.

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.100 Mrd. per Ende Juni 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 52.2% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2022: CHF 5.198 Mrd. bzw. 54.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.516 Mrd. bzw. 36.0% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd. bzw. 32.6%). Per Ende Juni 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre). Dank der konservativ strukturierten Passivseite unserer Bilanz ist das Exposure gegenüber steigenden Zinssätzen beschränkt.

Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Halbjahresberichts verfügten wir über CHF 1.205 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.875 Mrd. zugesichert. Diese Finanzierungsquellen reichen aus für die laufende Geschäftstätigkeit, die Refinanzierung von kurzfristig fälligen Finanzfazilitäten sowie die Finanzierung der geplanten Investitionen in Entwicklungsprojekte und Anlageliegenschaften.

Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 5. April 2023 erfolgte am 13. April 2023 eine Dividendenzahlung von CHF 3.80 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.75 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 172.0 Mio.).

Portfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2023 161 Anlageliegenschaften. Dazu kamen 14 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des Portfolios betrug CHF 9.6 Mrd.

Anlageliegenschaften

In der Berichtsperiode haben wir die Büroliegenschaft an der Pfingstweidstrasse 60/60b in Zürich für CHF 216.5 Mio. erworben. Verkauft haben wir die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 23 in Interlaken für CHF 3.0 Mio.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

In der Berichtsperiode haben wir zwei Projekte erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaften zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert:

Bereits im Q1 2023 wurde das Parkhaus «P-West» in Zürich-West umfassend saniert. Dabei haben wir ausserdem die Fassaden begrünt und in der Umgebung Massnahmen zur Förderung der Biodiversität ergriffen.

Im Q2 2023 haben wir das Projekt «Clime» in Basel abgeschlossen und an die Mieter übergeben. Entstanden ist ein nachhaltiger Holzneubau mit rund 6 100 m² Nutzfläche.

In der Berichtsperiode haben wir einen Teil des Areals in Wädenswil (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller) für CHF 13.0 Mio. veräussert. Teilverkäufe gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden für insgesamt CHF 12.4 Mio.

Wesentliche Projekte in Ausführung

Nachfolgend werden die Projekte mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio. beschrieben, die in Ausführung sind. Weitere Angaben zu allen Projekten finden sich auf den Seiten 74 bis 75.

Projekt «Hôtel de Banque», Genf: Bei dieser im September 2020 erworbenen Liegenschaft werden die Haupteingänge sowie die Gemeinschaftsräume umfassend renoviert. Gleichzeitig modernisieren wir leerstehende Flächen. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 12 Mio. Die Arbeiten werden im Q3 2023 abgeschlossen.

Projekt «Bahnhofplatz», Zürich: Die dritte und letzte Bauetappe der umfassenden Renovation der Liegenschaften gegenüber dem Zürcher Hauptbahnhof ist auf Kurs. Wie bei den beiden ersten Etappen wird auch hier die Technik komplett ausgetauscht und die Flächen werden modernisiert. Vorgesehen ist, wie vor der Renovation, eine gemischte Nutzung mit Büro-, Verkaufs- und Gastronomieflächen. Die Bauarbeiten werden bis ins Q3 2023 dauern und rund CHF 19 Mio. kosten.

Projekt «B2Binz», Zürich: Das Ende März 2020 erworbene Gewerbehaus (Baujahr 1975/1991) an der Grubenstrasse 6 in Zürich ersetzen wir durch einen Neubau mit gemischter Nutzung (rund 5 200 m² Büro- und 6 100 m² Gewerbefläche). Die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 35 Mio. Der Neubau wird Ende 2023 fertiggestellt.

Projekt «Zürcherhof», Zürich: Bis Ende 2023 wird die Liegenschaft am Limmatquai 4 komplett erneuert, inklusive der Fassade und der technischen Anlagen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 25 Mio.

Projekt «Füsslistrasse», Zürich: Die Liegenschaft Füsslistrasse 6 ist ein Bau mit Art-Déco-Fassade. Die Totalsanierung wird bis Mitte 2024 abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 20 Mio. Die frühere Telefonzentrale gilt als wertvoller Zeitzeuge der Technikgeschichte und steht unter Denkmalschutz. Neben der Modernisierung dieser Liegenschaft stehen auch energetische Aspekte auf dem Bauplan für die Totalsanierung.

Projekt «Hochstrasse», Basel (im Q1 2023 umklassifiziert): Das Geschäftshaus an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel wird modernisiert. Etwa die Hälfte der Mietflächen (rund 15 500 m²) wird einer neuen Nutzung zugeführt; geplant sind 187 Serviced Apartments. Der Umbau wird gegen Ende 2024 abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 28 Mio.

Projekt «The12», Zürich (im Q1 2023 umklassifiziert): Die Liegenschaft an der Theaterstrasse 12 in Zürich wurde 1973 errichtet und war ursprünglich als Warenhaus konzipiert. Seither wurde das Gebäude nie gesamtheitlich erneuert und hat nun einen hohen Sanierungsbedarf. Mit «The12» entsteht ein zeitgemässes und flexibel nutzbares Geschäftshaus mit rund 5 000 m² repräsentativen Retail-, Gastronomie- und Büroflächen. Nutzbare Aussenräume dienen als attraktive Aufenthaltsbereiche. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 35 Mio. Die Liegenschaft wird Ende 2024 bezugsbereit sein.

Leerstand

Ende Juni 2023 betrug die Leerstandsquote 3.2% (Ende 2022: 3.0%). Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen (CHF 43.0 Mio.) waren per Ende Juni 2023 68% erneuert. Per Jahresende 2023 erwarten wir weiterhin eine Leerstandsquote von unter 4%.

Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende Juni 2023 4.4 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die rund 25% der Mieterträge ausmachen, 3.9 Jahre.

Green Assets

Im November 2022 haben wir unser Green Bond Framework vorgestellt. Detaillierte Informationen zur Umsetzung des Green Bond Frameworks finden sich im veröffentlichten Green Bond Report; dieser ist unter www.psp.info abrufbar. Wir werden jährlich über unsere Tätigkeiten und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level berichten.

Ausblick

Wir erwarten für 2023 insgesamt einen höheren Liegenschaftsertrag als 2022.

Im Vermietungsmarkt gilt es heute, mehr noch als in der Vergangenheit, zwischen erstklassigen Lagen in den Wirtschaftszentren und peripheren Standorten zu differenzieren. In dem für uns relevanten Marktsegment – qualitativ hochstehende Liegenschaften an zentralen Lagen, speziell in den Wirtschaftszentren Zürich und Genf – gehen wir von einer intakten Nachfrage nach Büroflächen aus.

Generell sehen sich die Marktteilnehmer heute mit Herausforderungen eines geänderten Zinsumfelds konfrontiert, wie es zehn Jahre lang nicht der Fall war: Die Bewertung der Liegenschaften muss mit diesen Marktunsicherheiten klarkommen. Dank einem niedrigen Verschuldungsgrad von rund 36% sind wir allerdings gut darauf vorbereitet.

Grössere Renovationsprojekte werden im laufenden Jahr zu überschaubaren temporären Mietzinsausfällen führen. Dennoch erwarten wir 2023 insgesamt einen höheren Liegenschaftsertrag als 2022. Gründe dafür sind die Indexierung (Inflationsanpassung) der Mietverträge, die Fertigstellung mehrerer Projekte sowie getätigte Akquisitionen.

Wir erwarten einen tieferen Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum und stabile Betriebskosten. Die Auflösung von latenten Steuern (weitere Auflösung von rund CHF 60 Mio. im 2. Halbjahr 2023) wird sich positiv auf den Gewinn ohne Liegenschaftserfolge auswirken. Wegen des höheren Zinsniveaus erwarten wir einen höheren Finanzaufwand.

Gesamthaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 neu einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 295 Mio. (bisher: CHF 290 Mio.; 2022: CHF 293.8 Mio.).

PSP Swiss Property ist gut positioniert und die daraus resultierenden Perspektiven stimmen uns zuversichtlich, dass wir 2023 operativ erneut ein äusserst gutes Ergebnis erarbeiten und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.



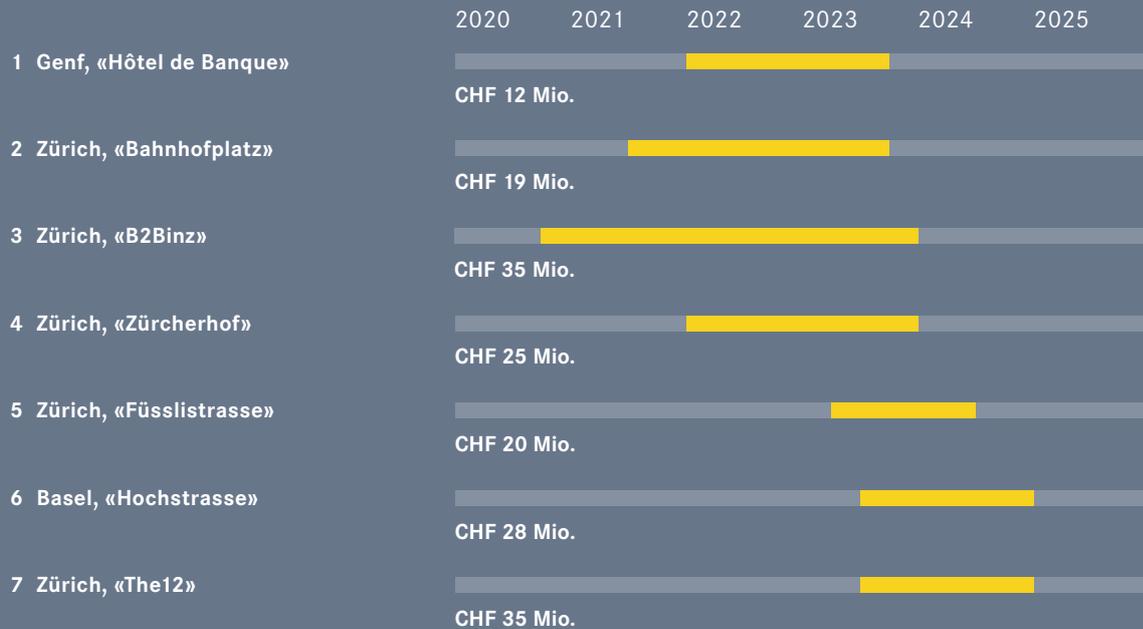
Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats



Giacomo Balzarini
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Portfolioübersicht

Projekt-Pipeline¹



Portfoliokennzahlen²

A Region Zürich

57%

Portfoliowert	CHF 5.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 95.0 Mio.
Netto-Rendite	3.3%
Leerstandsquote	2.0%
Vermietbare Fläche	558 066 m ²

B Region Genf

14%

Portfoliowert	CHF 1.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 22.6 Mio.
Netto-Rendite	2.9%
Leerstandsquote	3.4%
Vermietbare Fläche	85 388 m ²

C Region Basel

7%

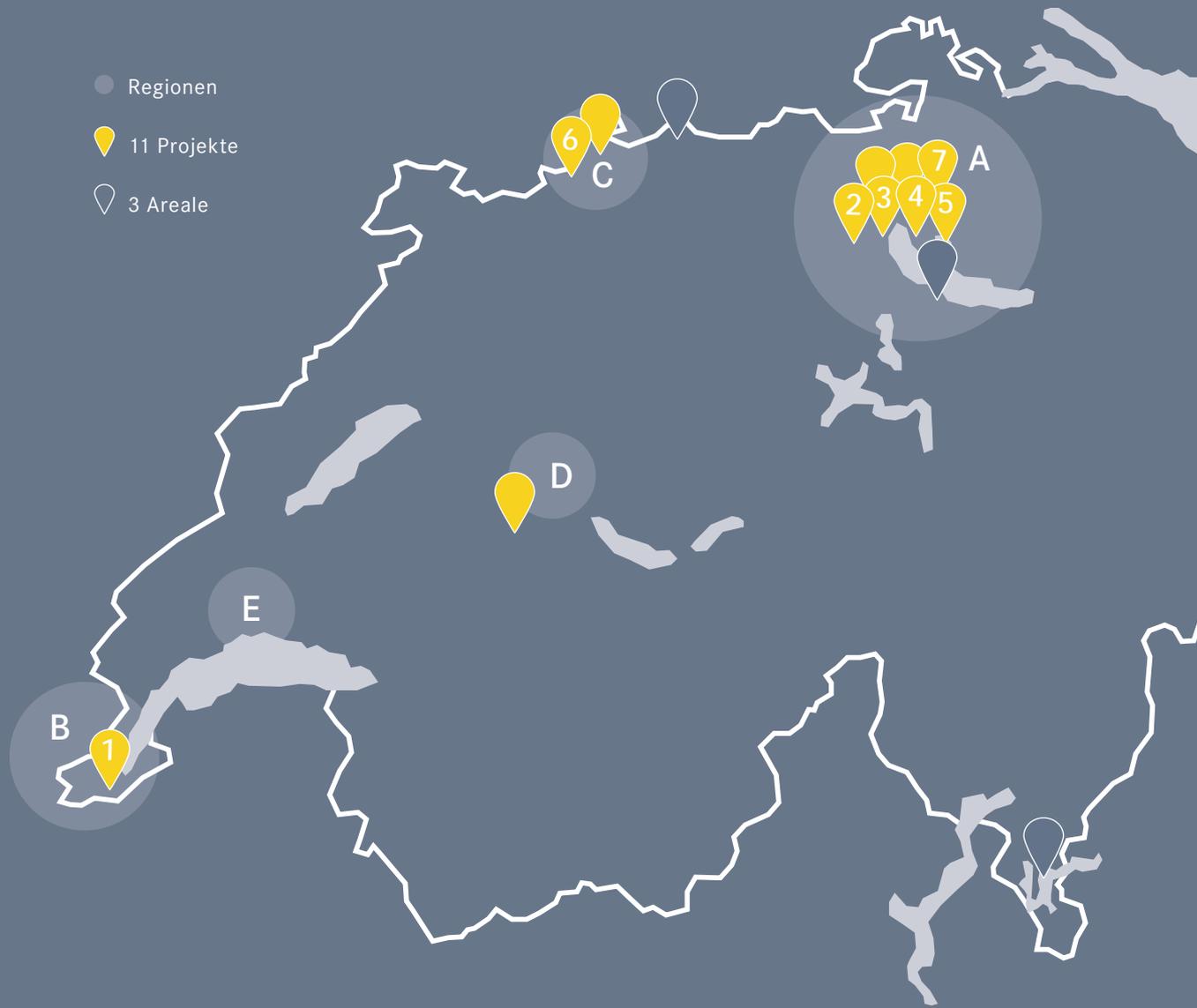
Portfoliowert	CHF 0.7 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 12.1 Mio.
Netto-Rendite	3.1%
Leerstandsquote	9.6%
Vermietbare Fläche	86 758 m ²

D Region Bern

6%

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 11.8 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	2.1%
Vermietbare Fläche	94 384 m ²

¹ Auswahl der laufenden Projekte (mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio.). Details siehe Seiten 74 bis 75.



E Region Lausanne

4%

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 10.2 Mio.
Netto-Rendite	4.2%
Leerstandsquote	3.8%
Vermietbare Fläche	80 268 m ²

Übrige Standorte

4%

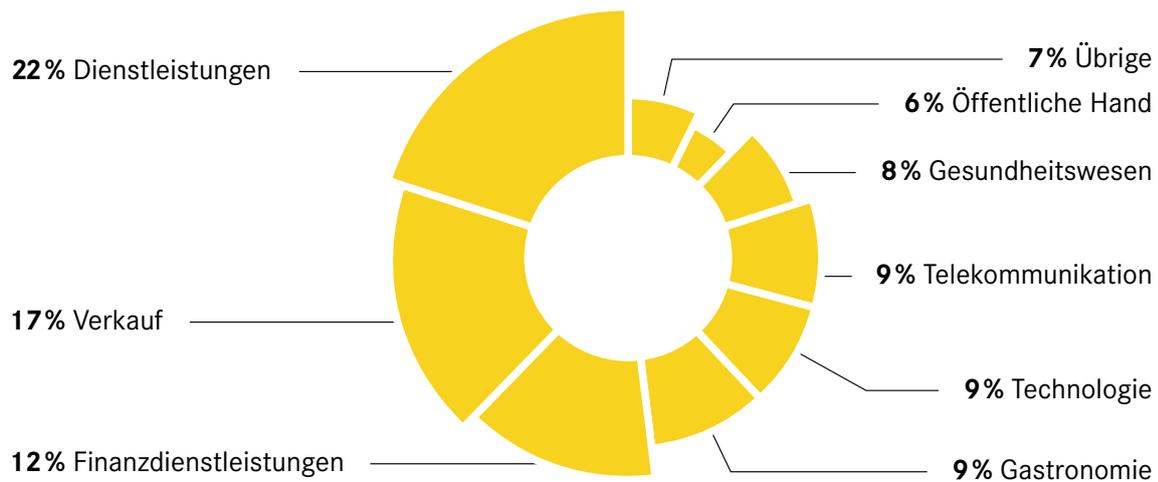
Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 9.5 Mio.
Netto-Rendite	3.8%
Leerstandsquote	6.4%
Vermietbare Fläche	79 101 m ²

2 Portfoliowert nach Regionen, 8% Areale und Entwicklungsliegenschaften.

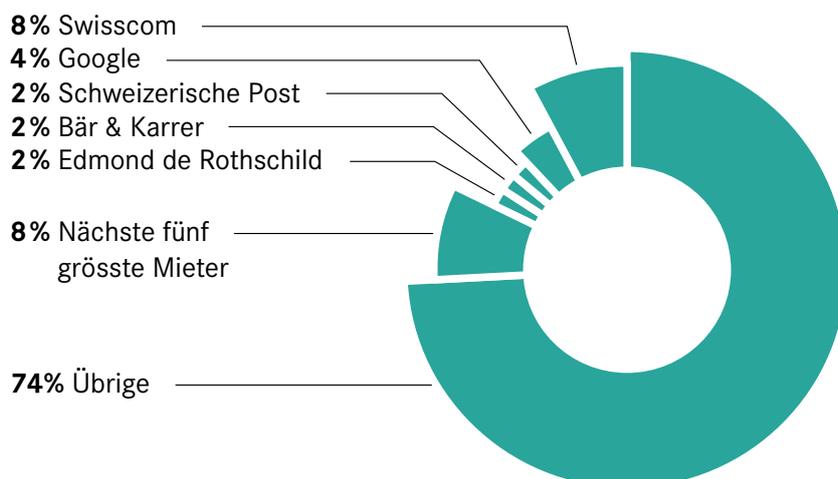
Miete nach Nutzungsart



Miete nach Mieterart



Miete nach grössten Mietern





Hürliemann-Areal in Zürich

Das Hürliemann-Areal im Herzen der Stadt Zürich gehört zu den wichtigsten Zeitzeugen der Schweizer Industriegeschichte. Im Jahr 2013 wurde die Umnutzung der ehemaligen Hürliemann-Brauerei erfolgreich abgeschlossen. Das Areal bietet heute einen attraktiven Mix aus Wohn-, Büro-, Gewerbe-, Gastronomie, Ladenflächen und weiteren Dienstleistungen. Zuoberst auf dem Areal thront das moderne Boutique-Hotel «B2» mit 60 Zimmern.



17 Finanzbericht

- 18 Konsolidierte Erfolgsrechnung
(April bis Juni)
- 19 Konsolidierte Gesamtergebnis-
rechnung (April bis Juni)
- 20 Konsolidierte Erfolgsrechnung
(Januar bis Juni)
- 21 Konsolidierte Gesamtergebnis-
rechnung (Januar bis Juni)
- 22 Konsolidierte Bilanz
- 23 Konsolidierte Geldflussrechnung
(Januar bis Juni)
- 25 Konsolidierter Eigenkapital-
nachweis
- 26 Anhang zum konsolidierten
Zwischenabschluss per
30. Juni 2023
- 37 Bericht über die Review
- 38 Bericht des unabhängigen
Schätzungsexperten
- 46 EPRA-Reporting
- 56 Bericht des unabhängigen
Wirtschaftsprüfers zum EPRA-
Reporting

Konsolidierte Erfolgsrechnung (April bis Juni)

(in CHF 1 000)	Q2 2022	Q2 2023	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	78 685	82 204	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	120 030	- 90 712	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	11 442	20 439	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 8 384	- 11 065	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	0	- 0	
Aktivierte Eigenleistungen	681	2 769	
Total Betriebsertrag	202 454	3 635	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 2 830	- 2 748	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 252	- 3 485	
Personalaufwand	- 5 191	- 5 216	
Honorare an Dritte	- 9	- 6	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 2 072	- 2 323	
Abschreibungen	- 327	- 279	
Total Betriebsaufwand	- 14 681	- 14 057	
Betriebserfolg (Ebit)	187 772	- 10 421	
Finanzertrag	26	114	
Finanzaufwand	- 2 739	- 4 655	
Ergebnis vor Steuern	185 059	- 14 962	
Ertragssteueraufwand	- 35 880	34 855	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	149 179	19 893	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.25	0.43	11

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)

(in CHF 1 000)	Q2 2022	Q2 2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	149 179	19 893	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	6 343	- 1 312	
- Zurechenbare Steuern	- 671	156	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	1 249	- 836	
- Zurechenbare Steuern	- 250	167	
Sonstiges Ergebnis	6 671	- 1 825	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	155 850	18 067	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Erfolgsrechnung (Januar bis Juni)

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	157 787	163 339	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	131 894	- 90 712	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	80 546	25 435	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 59 044	- 15 123	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 447	910	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	2	2	
Aktivierte Eigenleistungen	2 615	3 395	4
Übriger Ertrag	14	0	
Total Betriebsertrag	313 367	87 246	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 577	- 5 503	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 268	- 6 923	
Personalaufwand	- 10 205	- 9 999	
Honorare an Dritte	- 18	- 13	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 979	- 4 200	
Abschreibungen	- 677	- 572	
Total Betriebsaufwand	- 28 724	- 27 209	
Betriebserfolg (Ebit)	284 642	60 037	
Finanzertrag	54	135	5
Finanzaufwand	- 5 784	- 8 294	5
Gewinn vor Steuern	278 912	51 878	
Ertragssteueraufwand	- 51 758	25 038	6
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	227 154	76 916	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.95	1.68	11

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	227 154	76 916	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	15 596	- 490	
- Zurechenbare Steuern	- 1 655	- 121	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	5 067	- 695	
- Zurechenbare Steuern	- 1 013	139	
Sonstiges Ergebnis	17 995	- 1 167	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	245 148	75 749	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	30. Juni 2023	Anmerkung
Flüssige Mittel	20 741	107 584	
Forderungen	13 518	17 994	
Vertragsaktiven	1 583	5 590	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 846	1 780	
Laufende Steuerguthaben	1 496	11 680	
Derivative Finanzinstrumente	400	243	7/8
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	25 442	11 553	4
Total Umlaufvermögen	66 027	156 423	
Mobile Sachanlagen	332	301	
Immaterielle Anlagen	296	151	
Derivative Finanzinstrumente	14 984	14 519	7/8
Forderungen	3 695	3 295	
Finanzbeteiligungen	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen	78	80	
Areale und Entwicklungsliegenschaften	508 940	744 690	4
Selbstgenutzte Liegenschaften	36 412	37 030	4
Anlageliegenschaften	8 850 261	8 808 004	4
Latente Steuerguthaben	2 831	2 467	
Total Anlagevermögen	9 417 839	9 610 547	
Total Aktiven	9 483 866	9 766 970	
Verbindlichkeiten	24 298	32 362	
Passive Rechnungsabgrenzungen	73 029	69 551	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	18 211	12 796	
Finanzverbindlichkeiten	30 000	0	9
Anleihen und Kassascheine	409 686	680 147	9
Leasingverbindlichkeiten	181	184	9
Total kurzfristiges Fremdkapital	555 405	795 040	
Finanzverbindlichkeiten	1 115 000	1 250 000	9
Anleihen	1 530 822	1 579 228	9
Leasingverbindlichkeiten	6 700	6 719	9
Derivative Finanzinstrumente	1 101	968	7/8
Vorsorgeverpflichtungen	5 489	5 836	
Latente Steuerverpflichtungen	1 070 971	1 029 328	
Total langfristiges Fremdkapital	3 730 082	3 872 079	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Kapitalreserven	503 012	503 034	
Gewinnreserven	4 666 315	4 568 934	
Neubewertungsreserven	24 464	23 297	
Total Eigenkapital	5 198 379	5 099 851	
Total Passiven	9 483 866	9 766 970	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	227 154	76 916	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 131 894	90 712	4
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 88	922	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	447	- 910	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 2	- 2	
Aktivierete Eigenleistungen	- 2 615	- 3 395	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	258	- 348	
Aktienbasierende Entschädigungen	1 905	1 646	
Abschreibungen	677	572	
Finanzerfolg	5 730	8 158	5
Ertragssteueraufwand	51 758	- 25 038	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	55 401	13 900	
Veränderung Forderungen	- 8 814	- 4 476	
Veränderung Vertragsaktiven	5 487	- 4 006	
Veränderung Verbindlichkeiten	4 699	8 045	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 367	1 066	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 1 141	- 1 407	
Bezahlte Zinsen	- 9 552	- 10 723	
Erhaltene Zinsen	54	135	
Bezahlte Steuern	- 18 744	- 31 823	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	179 354	119 944	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 131 959	- 216 824	4
Investitionen Anlageliegenschaften	- 16 853	- 20 784	4
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 318	- 1 000	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 48 346	- 45 860	4
Verkäufe von Anlageliegenschaften	58 860	3 000	
Rückzahlungen Darlehen	549	400	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 138 065	- 281 067	

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023	Anmerkung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 975	- 1 624	10
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	340 000	325 000	9
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 255 000	- 220 000	9
Emission Anleihen und Kassascheine	150 294	480 070	9
Emissionskosten Anleihen und Kassascheine	- 35	- 1 110	9
Rückzahlung Anleihen und Kassascheine	- 100 000	- 160 000	9
Amortisation Leasingverpflichtungen	- 89	- 91	
Gewinnausschüttung	- 171 986	- 174 279	12
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 38 791	247 966	
Veränderung flüssiger Mittel	2 497	86 842	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	20 379	20 741	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	22 876	107 584	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

(in CHF 1 000)	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Neube- wertungs- reserven	Total Eigen- kapital
1. Januar 2022	4 587	503 082	0	4 508 360	3 058	5 019 087
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				227 154		227 154
Veränderung Zinsabsicherungen					15 596	15 596
Veränderung Personalvorsorge					5 067	5 067
Zurechenbare latente Steuern					- 2 669	- 2 669
Sonstiges Ergebnis					17 995	17 995
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	227 154	17 995	245 148
Ausschüttung an die Aktionäre				- 172 005		- 172 005
Erwerb eigener Aktien			- 1 972			- 1 972
Aktienbasierende Entschädigungen		- 70	1 972			1 902
30. Juni 2022	4 587	503 012	0	4 563 509	21 052	5 092 161
31. Dezember 2022	4 587	503 012	0	4 666 315	24 464	5 198 379
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				76 916		76 916
Veränderung Zinsabsicherungen					- 490	- 490
Veränderung Personalvorsorge					- 695	- 695
Zurechenbare latente Steuern					18	18
Sonstiges Ergebnis					- 1 167	- 1 167
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	76 916	- 1 167	75 749
Ausschüttung an die Aktionäre				- 174 298		- 174 298
Erwerb eigener Aktien			- 1 622			- 1 622
Aktienbasierende Entschädigungen		21	1 622			1 643
30. Juni 2023	4 587	503 034	0	4 568 934	23 297	5 099 851

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss per 30. Juni 2023

1 Allgemeine Informationen

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

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 161 Anlageliegenschaften sowie 14 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende Juni 2023 beschäftigte PSP Swiss Property 100 Mitarbeitende, entsprechend 90 Vollzeitstellen (Ende 2022: 100 bzw. 91).

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2023 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften und wurde durch den Verwaltungsrat am 17. August 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Für den vorliegenden Zwischenabschluss per 30. Juni 2023 wurden die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2022, auf den Seiten 54 bis 65 beschrieben.

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 (RLR) der SIX Swiss Exchange.

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2023 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Er enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2022 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Um jeweils per Ende des 1. bzw. 3. Quartals mögliche substantielle Wertveränderungen festzustellen, wird PSP-intern eine systematische Wertanalyse durchgeführt. Ergeben sich daraus liegenschaftsspezifische Wertveränderungen (mehr als 2% im Vergleich zum gesamten Wert der Liegenschaften pro Quartal bzw. mehr als CHF 5 Mio. pro Einzelliegenschaft), werden die betroffenen Liegenschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. 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. Eine entsprechende Bewertungsänderung wird erfolgswirksam verbucht.

2.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2022 nicht verändert. Ausser der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG ist keine Gesellschaft an einer Börse kotiert.

2.3 Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Die angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen grundsätzlich denjenigen der Vorperiode. Per 1. Januar 2023 traten keine neuen, für die PSP Swiss Property relevanten, Rechnungslegungsstandards in Kraft.

3 Segmentberichterstattung

PSP Swiss Property erzielt Erträge in den Bereichen Bewirtschaftung und Verwaltung von Liegenschaften und durch die Veräusserung von zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekten. Der Zeitpunkt und die Höhe dieser Erträge werden gemäss den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen realisiert und in den Positionen «Liegenschaftsertrag», «Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)», «Bewirtschaftung» und «Übriger Ertrag» gezeigt.

Segmentinformation H1 2022

(in CHF 1 000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	158 720			158 720	- 934	157 787
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	131 894			131 894		131 894
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	80 546			80 546		80 546
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 60 254			- 60 254	1 210	- 59 044
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 635			- 1 635	1 188	- 447
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		2		2		2
Bewirtschaftung		7 138		7 138	- 7 138	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 298	1 316	2 615		2 615
Übriger Ertrag		705	13 847	14 552	- 14 538	14
Total Betriebsertrag	309 272	9 143	15 163	333 578	- 20 211	313 367
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 12 714			- 12 714	7 138	- 5 577
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 609			- 8 609	341	- 8 268
Personalaufwand		- 5 875	- 4 380	- 10 255	50	- 10 205
Honorare an Dritte		- 18		- 18		- 18
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 11 945	- 2 587	- 2 130	- 16 662	12 683	- 3 979
Abschreibungen	- 393	- 284		- 677		- 677
Total Betriebsaufwand	- 33 661	- 8 765	- 6 510	- 48 936	20 211	- 28 724
Betriebserfolg (Ebit)	275 611	378	8 654	284 642		284 642
Finanzertrag						54
Finanzaufwand						- 5 784
Gewinn vor Steuern						278 912
Ertragssteueraufwand						- 51 758
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						227 154
Erträge mit Dritten	238 333	14		238 347		238 347
Erträge mit anderen Segmenten	934	9 127	15 163	25 224	- 22 610	2 615
Total Umsatzerlöse	239 267	9 141	15 163	263 571	- 22 610	240 962

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.

Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

Segmentinformation H1 2023

(in CHF 1000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	164 245			164 245	- 906	163 339
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 90 712			- 90 712		- 90 712
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	25 435			25 435		25 435
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 15 383			- 15 383	260	- 15 123
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	850			850	60	910
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		2		2		2
Bewirtschaftung		7 318		7 318	- 7 318	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 230	2 165	3 395		3 395
Übriger Ertrag		8 12	12 094	12 905	- 12 905	0
Total Betriebsertrag	84 435	9 362	14 259	108 056	- 20 810	87 246
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 12 821			- 12 821	7 318	- 5 503
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 384			- 7 384	462	- 6 923
Personalaufwand		- 5 835	- 4 214	- 10 049	50	- 9 999
Honorare an Dritte		- 13		- 13		- 13
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 11 889	- 2 924	- 2 367	- 17 180	12 980	- 4 200
Abschreibungen	- 396	- 176		- 572		- 572
Total Betriebsaufwand	- 32 491	- 8 948	- 6 581	- 48 019	20 810	- 27 209
Betriebserfolg (Ebit)	51 945	4 14	7 678	60 037		60 037
Finanzertrag						135
Finanzaufwand						- 8 294
Gewinn vor Steuern						51 878
Ertragssteueraufwand						25 038
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						76 916
Erträge mit Dritten	188 773			188 773		188 773
Erträge mit anderen Segmenten	906	9 360	14 259	24 525	- 21 130	3 395
Total Umsatzerlöse	189 680	9 360	14 259	213 298	- 21 130	192 168

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.
Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

4 Liegenschaften

In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Pfingstweidstrasse 60/60b in Zürich für CHF 216.5 Mio. erworben. In derselben Periode wurde die Liegenschaft Bahnhofstrasse 23 in Interlaken zu einem Verkaufspreis von CHF 3.0 Mio. und ein Teil des Areals in Wädenswil (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller) zu einem Verkaufspreis von CHF 13.0 Mio. veräussert. Weitere Teilverkäufe wurden bei den Objekten «Parco Lago» in Paradiso und «Salmenpark» in Rheinfelden verzeichnet. Nähere Details zu den Käufen und Verkäufen finden sich auf den Seiten 76 bis 77.

Insgesamt ergaben Neubewertungen der Liegenschaften durch den externen Schätzungsexperten in der Berichtsperiode eine Abwertung in Höhe von CHF 90.7 Mio. Davon entfielen CHF -100.9 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 10.1 Mio. auf Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Mitte 2023 nominal 3.81% (Ende 2022: 3.48%). Die Abwertung resultierte hauptsächlich aus dem höheren Diskontierungssatz. Dagegen wirkte sich die Erhöhung der Marktmieten infolge Indexierung der Mietverträge punktuell netto wert erhöhend aus.

In der Berichtsperiode fanden folgende Umklassifizierungen statt:

Liegenschaft	Klassifizierung Anfangs Berichtsperiode	Klassifizierung Ende Berichtsperiode
Basel, Grosspeterstr. 18 / Grosspeteranlage 11	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Basel, Grosspeterstr. 24	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Zürich, Förrlibuckstrasse 151 (Parkhaus)	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Theaterstrasse 12	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende Juni 2023 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 95.6 Mio. (Ende 2022: CHF 53.7 Mio.).

(in CHF 1 000)	Anlage-	Selbst-	Areale und	Zum Verkauf	Total
	liegenschaften	genutzte	Entwick-	bestimmte	
	IAS 40	Liegen-	lungsliegen-	Entwick-	Liegen-
		schaften	schaften zu	lungs-	schaften
			Marktwert	projekte	
			IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 1. Januar 2022	8 473 659	36 132	532 170	85 010	9 126 971
Käufe	131 959	0	0	0	131 959
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	2 267	0	518	0	2 785
Umklassifizierungen	149 450	0	- 149 450	0	0
Wertvermehrnde Investitionen	57 654	1 036	91 289	9 059	159 037
Aktivierte Eigenleistungen	2 469	32	1 183	70	3 753
Aktivierte Bauzinsen	156	0	298	1	456
Abgänge	- 59 307	0	0	- 68 697	- 128 004
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	91 953	0	32 933	n.a.	124 886
Abschreibungen	n.a.	- 788	n.a.	n.a.	- 788
Bilanzwert 31. Dezember 2022	8 850 261	36 412	508 940	25 442	9 421 055
Ursprüngliche Anschaffungskosten		42 273			
Kumulierte Abschreibungen		- 5 861			
Netto-Buchwert		36 412			
Bilanzwert 1. Januar 2023	8 850 261	36 412	508 940	25 442	9 421 055
Käufe	216 824	0	0	0	216 824
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 899	0	- 23	0	- 922
Umklassifizierungen	- 178 969	0	178 969	0	0
Wertvermehrnde Investitionen	20 784	1 000	45 860	1 205	68 848
Aktivierte Eigenleistungen	2 766	14	605	10	3 395
Aktivierte Bauzinsen	68	0	196	1	265
Aktivierte Nutzungsrechte	114	0	0	0	114
Abgänge	- 2 090	0	0	- 15 105	- 17 195
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 100 856	0	10 144	n.a.	- 90 712
Abschreibungen	n.a.	- 396	n.a.	n.a.	- 396
Bilanzwert 30. Juni 2023	8 808 004	37 030	744 690	11 553	9 601 276
Ursprüngliche Anschaffungskosten		43 287			
Kumulierte Abschreibungen		- 6 257			
Netto-Buchwert		37 030			

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

5 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023
Zinsertrag	54	135
Total Finanzertrag	54	135
Zinsaufwand	6 299	8 653
Aktivierete Bauzinsen	- 231	- 265
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Kassascheine	- 284	- 94
Total Finanzaufwand	5 784	8 294
Total Finanzerfolg	5 730	8 158
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	6 015	8 558

Der Finanzaufwand der Berichtsperiode beinhaltet Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.04 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.04 Mio.).

6 Ertragssteuern

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	25 787	12 836
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	- 14	3 387
Total laufende Ertragssteuern	25 773	16 223
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	26 376	- 38 814
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	- 560	- 3 072
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	- 264	192
Neueinschätzung STAF Step-up	433	433
Total latente Ertragssteuern	25 985	- 41 261
Total Ertragssteueraufwand	51 758	- 25 038

Latente Steuerverpflichtungen aus den Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften basieren für Kantone mit dualistischem System auf den zum Zeitpunkt eines theoretischen Verkaufs anfallenden Ertragssteuern. Bei Kantonen mit monistischem System fällt zusätzlich eine separate Grundstückgewinnsteuer an.

Für die Berechnung dieser in den latenten Steuern auf Liegenschaften enthaltenen Grundstückgewinnsteuer wird in den massgebenden Kantonen der Verkehrswert vor 20 Jahren verwendet. Liegt zum Zeitpunkt des Bilanzstichtages kein verlässlicher Marktwert eines unabhängigen Schätzungsexperten von vor 20 Jahren vor oder liegen die effektiven Anschaffungskosten vor 20 Jahren über dem Marktwert vor 20 Jahren, so werden als Berechnungsgrundlage die effektiven Anschaffungskosten verwendet.

In der Berichtsperiode lagen erstmals verlässliche Marktwerte eines unabhängigen Schätzungsexperten von vor 20 Jahren vor. Die Anwendung dieser Marktwerte resultierte in einer Auflösung latenter Steuern von rund CHF 30.6 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.0 Mio.).

7 Fair-Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften werden anhand der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet. 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.

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

Aktiven (in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2022
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	9 359 201	9 359 201
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	15 384	0	15 384
Total Finanzaktiven	0	15 384	9 359 210	9 374 594

Passiven (in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2022
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 101	0	1 101
Total Finanzpassiven	0	1 101	0	1 101

Aktiven (in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 30. Juni 2023
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	9 552 694	9 552 694
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	14 762	0	14 762
Total Finanzaktiven	0	14 762	9 552 703	9 567 464

Passiven (in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 30. Juni 2023
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	968	0	968
Total Finanzpassiven	0	968	0	968

In der Berichtsperiode erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (Vorjahr: keine).

8 Derivative Finanzinstrumente

Der Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) wird als Gegenwartswert zukünftiger Cash-Flows berechnet. Bei der Ermittlung des Fair Value wird auf Bewertungen der Gegenparteien abgestützt. Diese werden durch PSP Swiss Property mittels Bloomberg-Bewertungen plausibilisiert. Der Fair Value der derivativen Finanzinstrumente entspricht ihren Buchwerten.

In der Berichtsperiode sind keine Interest Rate Swaps ausgelaufen, zudem wurde ein neuer Forward Starting Interest Rate Payer Swap über CHF 50 Mio. mit einer Laufzeit von 2023 bis 2028 abgeschlossen. Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Juni 2023 bestehenden Swaps betrug 0.1375% bis 1.6250%. Die variable Verzinsung basiert auf dem SARON.

Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode sowie in der Vorjahresperiode effektiv.

9 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 000	0
Kurzfristige Anleihen und Kassascheine	409 686	680 147
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	181	184
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 115 000	1 250 000
Langfristige Anleihen	1 530 822	1 579 228
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	6 700	6 719
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	3 092 389	3 516 278

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2023 CHF 3.516 Mrd. (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 0.45% (Vorjahresperiode: 0.38% bzw. Berichtsjahr 2022: 0.38%). Per Ende Juni 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (Ende 2022: 0.47%).

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 325 Mio. neu aufgenommen und CHF 220 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde eine 2.250%-Anleihe (Green bond, all-in 2.311%) mit einem Volumen von CHF 200 Mio. und einer Fälligkeit im Oktober 2028 emittiert. Die im Q1 2023 emittierte 2.000%-Anleihe (Green bond, all-in 2.087%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Juli 2026, wurde im Q2 um CHF 50 Mio. auf CHF 150 Mio. erhöht.

Des Weiteren wurden zwei Kassascheine über nominal CHF 130 Mio. mit einer Laufzeit von je drei Monaten und einer Fälligkeit im Juni und Juli 2023 emittiert sowie drei Kassascheine über nominal insgesamt CHF 160 Mio. zurückbezahlt.

Per Ende Juni 2023 waren (wie im Vorjahr) keine Finanzverbindlichkeiten, Anleihen oder Kassascheine ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

PSP Swiss Property verfügte am Ende der Berichtsperiode über ungenutzte Kreditlinien von CHF 1 105 Mio. (Ende 2022: CHF 910 Mio.), wovon CHF 775 Mio. auf zugesicherte Kreditlinien entfielen (Ende 2022: CHF 610 Mio.).

Alle in den bestehenden Kreditverträgen festgelegten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote und den Zinsdeckungsfaktor.

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
< 6 Monate	204 989	379 896
6 bis 12 Monate	349 697	300 251
1 bis 5 Jahre	1 331 591	1 430 369
> 5 Jahre	1 206 111	1 405 763
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	3 092 389	3 516 278

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2023 4.0 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre).

10 Aktienkapital

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 15 097 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 107.31 bzw. total CHF 1.62 Mio. gekauft. 15 097 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 109.0 bzw. CHF 1.65 Mio. als aktienbasierende Entschädigungen verwendet (Vorjahresperiode: Kauf von 17 345 Aktien und Verwendung als Aktienbasierte Vergütung von 17 345 Aktien zu durchschnittlich CHF 113.69 bzw. CHF 109.68). Hieraus entsteht ein Effekt aus Vergütung in Aktien in Höhe von CHF 0.02 Mio.

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf der Seite 25.

11 Kennzahlen und Gewinn pro Aktie

Der «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Betriebserfolg (Ebit) ohne die Abschreibungen, die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften und den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge».

	Q2 2022	Q2 2023	H1 2022	H1 2023
Betriebserfolg (Ebit) in CHF 1 000	187 772	- 10 421	284 642	60 037
Abschreibungen in CHF 1 000	327	279	677	572
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften in CHF 1 000	- 120 030	90 712	- 131 894	90 712
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	0	0	1 635	- 850
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	68 069	80 569	155 060	150 470

Der Gewinn pro Aktie und der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge werden berechnet, indem der Reingewinn bzw. der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» durch den gewichteten Durchschnitt der Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden.

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

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG basiert auf dem «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

	Q2 2022	Q2 2023	H1 2022	H1 2023
Reingewinn in CHF 1 000	149 179	19 893	227 154	76 916
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 120 030	90 712	- 131 894	90 712
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	0	0	1 635	- 850
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	25 638	- 16 364	27 867	- 16 364
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	6	0	- 283	109
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	54 793	94 240	124 478	150 522
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.25	0.43	4.95	1.68
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	1.19	2.05	2.71	3.28

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Eigenkapital in CHF 1 000	5 198 379	5 099 851
Latente Steuern in CHF 1 000	1 068 139	1 026 860
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	113.33	111.19
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	136.62	133.57

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

12 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 5. April 2023 erfolgte am 13. April 2023 eine Dividendenzahlung von CHF 3.80 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.75 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 172.0 Mio.).

13 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag statt.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 17. August 2023

Bericht über die Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses



Einleitung

Wir haben eine Review des beiliegenden verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses (konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 18 bis 36 und 60 bis 77), der PSP Swiss Property AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten Konzern-Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss abzugeben.



Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem International Standard on Review Engagements 2410 “Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity”. Eine Review eines verkürzten Konzern-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 International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. 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 Konzern-Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PSP Swiss Property AG
Geschäftsleitung
Kolinplatz 2
6300 Zug

Zürich, 24. Juli 2023

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

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 2023 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Referenz-Nummer
102255.2321

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. Es werden zudem die Regularien von IFRS 16 berücksichtigt und bei Liegenschaften im Baurecht der jeweils frühestmögliche Heimfall eingerechnet.

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).

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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.

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value wird auf 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.

Bestmögliche Nutzung

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.

Wesentlichkeit in Bezug auf
Highest and best use-Ansatz

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.

Fair Value-Hierarchie

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.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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.

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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.

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.

Bewertungsverfahren

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 einen unendlichen 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 leerstehende 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 2023 bis 30. Juni 2023 wurden zwölf Liegenschaften der PSP Real Estate AG, sechs Liegenschaften der PSP Properties AG und eine Liegenschaft der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2023 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 160¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der neun zum «Fair Value» bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 160 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2023 beträgt 8'801'100'000 Schweizer Franken und derjenige der neun Entwicklungsliegenschaften 744'690'000 Schweizer Franken.

Wertveränderung innerhalb der Berichtsperiode (like-for-like)²

Per Stichtag 30. Juni 2023 beträgt der «Fair Value» der bereits per Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 bewerteten Anlageliegenschaften («like-for-like») 8'484'950'000 Schweizer Franken. Gegenüber dem Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 entspricht dies einer Wertveränderung von brutto (vor Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) rund -0.9% und netto (nach Abzug der in der Periode getätigten Investitionen) rund -1.2%.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2023 bis 30. Juni 2023 wurde eine Liegenschaft erworben und in die Anlageliegenschaften klassiert:

- Zürich, Pfingstweidstrasse 60/60b.

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft aus den Anlageliegenschaften veräussert:

- Interlaken, Bahnhofstrasse 23.

Weiter wurden drei Liegenschaften von den Anlageliegenschaften in die Entwicklungsliegenschaften umklassiert:

- Zürich, Theaterstrasse 12;
- Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5;
- Basel, Grosspeterstrasse 24.

In der Berichtsperiode wurden zudem zwei Liegenschaften von den Entwicklungsliegenschaften in die Anlageliegenschaften umklassiert:

- Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11;
- Zürich, Förrlibuckstrasse 151 (Parkhaus).

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.

¹ Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich (eigengenutzt).

² Diese Informationen sind unabhängig von der effektiven IFRS Bilanzierung der PSP zu verstehen.

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, 24. Juli 2023

Wüest Partner AG



Patrik Schmid

Chartered Surveyor MRICS | dipl. Architekt ETH/SIA | MAS ETH MTEC/BWI | Partner



Moritz Menges

Chartered Surveyor MRICS | Diplom-Wirtschaftsingenieur | Director

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der 160 Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

<i>Region</i>	<i>Minimaler Diskontierungssatz in %</i>	<i>Maximaler Diskontierungssatz in %</i>	<i>Mittlerer Diskontierungssatz (gewichteter Mittelwert *) in %</i>
<i>Zürich</i>	3.07	5.65	3.71
<i>Genf</i>	3.07	5.55	3.72
<i>Lausanne</i>	3.43	5.20	4.08
<i>Basel</i>	3.33	4.44	4.10
<i>Bern</i>	3.38	5.20	3.93
<i>Andere Regionen</i>	3.68	5.15	4.53
<i>Alle Regionen</i>	3.07	5.65	3.81

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

<i>Region</i>	<i>Büro CHF / m² p.a.</i>	<i>Verkauf CHF / m² p.a.</i>	<i>Lager CHF / m² p.a.</i>	<i>Parking aussen CHF / Stück p.Mt.</i>	<i>Parking innen CHF / Stück p.Mt.</i>	<i>Wohnen CHF / m² p.a.</i>
<i>Zürich</i>	120 - 900	140 - 5'900	24 - 650	35 - 560	70 - 750	158 - 918
<i>Genf</i>	200 - 810	275 - 4'000	100 - 600	60 - 450	100 - 490	350 - 573
<i>Lausanne</i>	150 - 390	110 - 1'500	80 - 300	65 - 300	150 - 360	127 - 388
<i>Basel</i>	190 - 360	95 - 2'000	80 - 700	70 - 300	50 - 300	177 - 385
<i>Bern</i>	100 - 490	35 - 1'250	30 - 185	55 - 180	140 - 250	170 - 495
<i>Andere Regionen</i>	140 - 420	150 - 1'580	60 - 250	35 - 200	40 - 440	192 - 383
<i>Alle Regionen</i>	100 - 900	35 - 5'700	24 - 700	35 - 560	49 - 750	127 - 918

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

<i>Region</i>	<i>Büro in %</i>	<i>Verkauf in %</i>	<i>Lager in %</i>	<i>Parking aussen in %</i>	<i>Parking innen in %</i>	<i>Wohnen in %</i>
<i>Zürich</i>	2.5 - 10.0	2.5 - 30.0	2.5 - 30.0	1.0 - 25.0	1.0 - 30.0	1.0 - 15.0
<i>Genf</i>	3.0 - 6.0	3.0 - 6.0	2.0 - 10.0	3.0 - 6.0	5.0 - 25.0	1.0 - 1.0
<i>Lausanne</i>	4.0 - 9.0	4.0 - 8.5	4.0 - 15.0	3.0 - 10.0	2.0 - 20.0	3.0 - 4.0
<i>Basel</i>	3.0 - 6.5	3.0 - 5.0	3.0 - 20.0	1.0 - 20.0	2.0 - 6.0	2.0 - 5.0
<i>Bern</i>	2.5 - 7.0	4.0 - 10.0	3.0 - 15.0	1.0 - 15.0	1.0 - 10.0	2.0 - 3.0
<i>Andere Regionen</i>	4.0 - 15.0	3.0 - 20.0	3.5 - 30.0	1.0 - 25.0	1.0 - 30.0	1.0 - 8.0
<i>Alle Regionen</i>	2.5 - 15.0	2.5 - 30.0	2.0 - 30.0	1.0 - 25.0	1.0 - 30.0	1.0 - 15.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property AG per Stichtag 1. Juli 2023.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriffes 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 Zu- oder Abschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.07 Prozent und 5.65 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.25 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 100 Prozent 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.

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.

EPRA-Reporting

The European Public Real Estate Association (EPRA) is the widely-recognised market standard guidance and benchmark provider for the European real estate industry. EPRA's Best Practices Recommendations Guidelines dictate the ongoing reporting of a set of performance metrics intended to enhance the quality of reporting by bridging the gap between the regulated IFRS reporting presented and specific analysis relevant to the European real estate industry. These standardised EPRA performance measures provide additional relevant earnings, balance sheet and operational metrics and facilitate for the simple and effective comparison of performance-related information across the industry.

PSP Swiss Property applies the best practices recommendations of EPRA for financial reporting and also for sustainability reporting. This section in PSP Swiss Property's financial statements presents only the EPRA financial reporting.

PSP Swiss Property has been a member of EPRA since 2001 and started to disclose EPRA performance figures in 2010. Since year 2015, the figures have been audited by independent auditors. The report on the figures for this year can be found on pages 56 to 57.

The disclosure is based on the Best Practices Recommendations Guidelines published in February 2022.

For more information about EPRA and EPRA's best practice policies please visit EPRA's web page: www.epra.com.

EPRA Performance Measures

Summary table EPRA performance measures

Measure	Definition	Purpose	H1 2022 / 31 Dec 2022	H1 2023 / 30 Jun 2023
1 EPRA EARNINGS	Earnings from operational activities.	A key measure of a company's underlying operating results and an indication of the extent to which current dividend payments are supported by earnings.	CHF 2.30	CHF 3.11
2 EPRA NAV METRICS	EPRA Net Reinstatement Value: Assumes that entities never sell assets and aims to represent the value required to rebuild the entity.	The EPRA NAV set of metrics make adjustments to the NAV per the IFRS financial statements to provide stakeholders with the most relevant information on the fair value of the assets and liabilities of a real estate investment company, under different scenarios.	CHF 139.42	CHF 136.36
	EPRA Net Tangible Assets: Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.		CHF 136.97	CHF 133.94
	EPRA Net Disposal Value: Represents the shareholders' value under a disposal scenario, where deferred tax, financial instruments and certain other adjustments are calculated to the full extent of their liability, net of any resulting tax.		CHF 118.55	CHF 115.49
3 (i) EPRA NET INITIAL YIELD (NIY)	Annualised rental income based on the cash rents passing at the balance sheet date, less non-recoverable property operating expenses, divided by the market value of the property, increased with (estimated) purchasers' costs.	A comparable measure for portfolio valuations.	3.1%	3.3%
	(ii) EPRA «TOPPED-UP» NIY	This measure incorporates an adjustment to the EPRA NIY in respect of the expiration of rent-free periods (or other unexpired lease incentives such as discounted rent periods and step rents).	3.1%	3.3%
4 EPRA VACANCY RATE	Estimated Market Rental Value (ERV) of vacant space divided by ERV of the whole portfolio.	A «pure» (%) measure of investment property space that is vacant, based on ERV.	3.2%	3.4%
5 EPRA COST RATIOS	Administrative & operating costs (including costs of direct vacancy) divided by gross rental income.	A key measure to enable meaningful measurement of the changes in a company's operating costs.	17.8%	16.3%
	Administrative & operating costs (excluding costs of direct vacancy) divided by gross rental income.		16.5%	15.4%
6 EPRA LTV	Debt divided by market value of the property	A key (shareholder-gearing) metric to determine the percentage of debt comparing to the appraised value of the properties.	33.7%	36.5%

The details for the calculation of the EPRA performance measures are shown in the following tables.

1 EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023
Earnings per IFRS statement of profit or loss	227 154	76 916
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 131 894	90 712
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	447	- 910
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	- 21 502	- 10 312
Tax on profits or losses on disposals	2 944	2 233
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	28 300	- 15 931
Adjustments to above in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Non-controlling interests in respect of the above	n.a.	n.a.
EPRA Earnings	105 449	142 708
Basic number of shares	45 867 891	45 867 891
EPRA Earnings per Share (EPS) in CHF	2.30	3.11

2 EPRA Net Asset Value metrics

(in CHF 1 000)	31 December 2022			30 June 2023		
	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
IFRS Equity attributable to shareholders	5 198 379	5 198 379	5 198 379	5 099 851	5 099 851	5 099 851
Include / Exclude:						
Hybrid instruments	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Diluted NAV	5 198 379	5 198 379	5 198 379	5 099 851	5 099 851	5 099 851
Include:						
Revaluation of IP (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0	0	0	0
Revaluation of IPUC (if IAS 40 cost option is used)	0	0	0	0	0	0
Revaluation of other non-current investments ¹	9 294	9 294	9 294	10 823	10 823	10 823
Revaluation of tenant leases held as finance leases	0	0	0	0	0	0
Revaluation of trading properties ¹	16 188	16 188	16 188	15 170	15 170	15 170
Diluted NAV at Fair Value	5 223 861	5 223 861	5 223 861	5 125 845	5 125 845	5 125 845
Exclude:						
Deferred tax in relation to fair value gains of IP ²	1 076 268	1 073 164		1 034 446	1 031 772	
Fair value of financial instruments	- 14 284	- 14 284		- 13 794	- 13 794	
Goodwill as result of deferred tax	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Goodwill as per the IFRS balance sheet		n.a.	n.a.		n.a.	n.a.
Intangibles as per the IFRS balance sheet		- 296			- 151	
Include:						
Fair value of fixed interest rate debt ³			213 636			171 218
Revaluation of intangibles to fair value	0			0		
Real estate transfer tax	108 933	0		108 193	0	
NAV	6 394 778	6 282 444	5 437 496	6 254 690	6 143 672	5 297 062
Fully diluted number of shares	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
NAV per Share	139.42	136.97	118.55	136.36	133.94	115.49

1 Based on the valuation of the external appraiser, shown net after deduction of deferred taxes.

2 For adding back the deferred taxes option 1 was used: The entire investment portfolio is generally intended to be held long-term and the trading properties will be sold short-term.

3 Shown net after deduction of deferred taxes.

Additional deferred tax disclosure

	31 December 2022			30 June 2023		
	Fair Value	as % of total portfolio	% of deferred tax excluded	Fair Value	as % of total portfolio	% of deferred tax excluded
Portfolio that is subject to deferred tax and intention is to hold and not to sell in the long run	9 407 181	100%	100%	9 603 194	100%	100%
Portfolio that is subject to partial deferred tax and to tax structuring	0	0%	0%	0	0%	0%

3 EPRA net initial yield and EPRA «topped-up» (NIY)

(in CHF 1 000)	31 December 2022	30 June 2023
Investment property – wholly owned	9 359 201	9 552 694
Investment property – share of JVs/Funds	n.a.	n.a.
Trading property (including share of JVs)	25 442	11 553
Less: developments	- 534 382	- 756 243
Completed property portfolio	8 850 261	8 808 004
Allowance for estimated purchasers' costs	n.a.	n.a.
Gross up completed property portfolio valuation (B)	8 850 261	8 808 004
Annualised cash passing rental income	311 147	328 893
Property outgoings	- 40 937	- 37 672
Annualised net rents (A)	270 210	291 221
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives ¹	8 490	1 358
Topped-up net annualised rent (C)	278 699	292 580
EPRA NIY (A/B)	3.1%	3.3%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)	3.1%	3.3%

1 The weighted average rent-free period for the reporting period is 2.9 months (2022: 3.2 months).

4 EPRA vacancy rate

(in CHF 1 000)	31 December 2022	30 June 2023
Estimated rental value of vacant space (A)	10 261	11 077
Estimated rental value of the whole portfolio (B)	322 550	327 168
EPRA vacancy rate (A/B)	3.2%	3.4%

5 EPRA cost ratio

(in CHF 1000)	H1 2022	H1 2023
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	28 029	26 624
Net service charge costs/fees	0	0
Management fees less actual/estimated profit element	18	13
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	0	0
Share of Joint Ventures expenses	0	0
Exclude (if part of the above):		
Investment property depreciation	0	0
Ground rent costs	0	0
Costs (including direct vacancy costs) (A)	28 047	26 637
Direct vacancy costs	1 950	1 490
Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	26 097	25 148
Gross rental income less ground rent costs per IFRS	157 787	163 339
Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)	n.a.	n.a.
Gross rental income (C)	157 787	163 339
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	17.8%	16.3%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	16.5%	15.4%
Capitalised operating costs	1 248	1 220

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 1.2 million (H1 2022: CHF 1.3 million) have been capitalised but are not excluded from the table above. All costs directly associated with the purchase or construction of properties as well as all subsequent value-enhancing capital expenditures qualify as acquisition costs and are capitalised. Capitalised own services arising from the development of own projects are valued at production costs.

6 EPRA LTV

As at 31 December 2022

(in CHF 1 000)	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-controlling Interests	Combined
Include:					
Borrowings from financial institutions	1 145 000				1 145 000
Bond loans	1 940 508				1 940 508
Net payables	115 538				115 538
Exclude:					
Cash and cash equivalents	20 741				20 741
Net debt (a)	3 180 305				3 180 305
Include:					
Owner-occupied property	36 412				36 412
Investment properties at fair value	8 850 261				8 850 261
Properties held for sale	25 442				25 442
Properties under development	508 940				508 940
Intangibles	296				296
Net receivables	23 139				23 139
Financial assets	9				9
Total property value (b)	9 444 499				9 444 499
LTV (a/b)	33.7%				33.7%

As at 30 June 2023

(in CHF 1 000)	Group as reported	Share of Joint Ventures	Share of Material Associates	Non-controlling Interests	Combined
Include:					
Borrowings from financial institutions	1 250 000				1 250 000
Bond loans	2 259 375				2 259 375
Net payables	114 709				114 709
Exclude:					
Cash and cash equivalents	107 584				107 584
Net debt (a)	3 516 499				3 516 499
Include:					
Owner-occupied property	37 030				37 030
Investment properties at fair value	8 808 004				8 808 004
Properties held for sale	11 553				11 553
Properties under development	744 690				744 690
Intangibles	151				151
Net receivables	40 339				40 339
Financial assets	9				9
Total property value (b)	9 641 775				9 641 775
LTV (a/b)	36.5%				36.5%

EPRA Core Recommendations: Investment Property Reporting

Accounting basis under IAS 40

IAS 40.30 allows real estate companies to choose either the fair value model or the cost model as their accounting policy for its investment properties.

PSP Swiss Property discloses the investment properties at fair value. Fair values are determined semi-annually by an external, independent property valuation company. The valuations are based on the discounted cash flow method according to the «Highest and Best Use» concept of IFRS 13.

Valuation information

The description of and disclosure on the valuation procedures adopted by the company should lead to increased confidence in the valuation result and an increase in the prevalence and credibility of external valuations.

The fair value of the properties classified according to IAS 40 / IFRS 5 is assessed every six months by the external, independent valuation company. Thereby, the appraiser has access to company information with regard to lease contracts, operating costs and investments. The external valuations are verified internally by PSP Swiss Property by means of random checks of the input factors in the discounted cash flow (DCF) valuations, own DCF valuations, a systematic analysis of deviations from previous valuations as well as a discussion of the valuation results with the external appraiser. Furthermore, PSP Swiss Property carries out a periodic back testing of various input factors (rental income, vacancies, operating costs), which were used by the external valuation company. In addition, the valuation results are discussed in detail by the Executive Board and submitted to the Board of Directors.

Investment and development assets

Real estate companies should include information on completed investment properties (and trading properties and joint venture interests where they are material) in their management narrative or in an exhibit.

Development activities can represent a source of significant value creation for property companies but can also comprise a greater financial risk than the ownership of existing rented assets. It is important therefore to provide sufficient information to enable investors to gain a clear understanding of the potential risks and opportunities associated with the development assets.

The required information can be found on pages 12 to 13.

Like-for-like rental growth reporting

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. At the end of the reporting period the like-for-like portfolio consists of 152 investment properties which have a fair value of CHF 8.313 billion (end of 2022: 148 investment properties with a fair value of CHF 7.864 billion).

(in CHF 1 000)	Net rental income previous years period	Effect from portfolio changes	Like-for-like growth	Like-for-like growth in %	Net rental income reporting period
Zurich	83 816	1 198	4 287	5.2%	89 301
Geneva	18 629	189	1 122	6.1%	19 939
Basel	10 665	357	43	0.4%	11 064
Bern	8 492	1 450	391	4.6%	10 333
Lausanne	7 935	21	602	7.7%	8 558
Other locations	8 967	248	451	4.9%	9 666
Sites and development properties	7 502	- 4 940	0	n.a.	2 562
Net Rental Income¹	146 006	- 1 478	6 895	5.0%	151 424

¹ Net Rental Income consists of the rental income deducting operating expenses from the Real Estate Investment segment.

The positive effect on the like-for-like growth is mainly based on the indexation of commercial rental agreements which came into force on 1. January 2023, amounted to CHF 3.7 million in this reporting period.

Additional portfolio information

Additional information and disclosure on property statistics such as rental data, valuation Data, development and redevelopment as well as lease data can be found on pages 60 to 77.

Capital expenditure disclosure

PSP Swiss Property has decided to use the table provided by EPRA to disclose the EPRA CapEx figures. The following table shows only the value-enhancing expenses and not the portion that is realised in the statement of profit or loss. As PSP Swiss Property is not involved in any joint ventures and therefore no such disclosure is made.

(in CHF 1 000)	H1 2022	H1 2023
Acquisitions	131 959	216 824
Development	49 024	46 465
Investment Properties		
- Incremental lettable space ¹	n.a.	n.a.
- No incremental lettable space	17 113	23 824
- Tenant incentive	1 944	739
- Other material non-allocated types of expenditure	n.a.	n.a.
- Capitalised interests	231	265
Total CapEx	200 270	288 117
Conversion from accrual to cash basis	- 1 743	- 4 895
Total CapEx on cash basis	198 527	283 222

¹ An increase in lettable space is generally achieved with capex in development properties. Capex in investment properties is generally made to enhance existing lettable space rather than to increase lettable space.

Acquisitions during the reporting period include property at Pfingstweidstrasse 60/60b, in Zurich (H1 2022: acquisitions at Place de la Synagogue 3, 5 / Rue Jean-Petitot 4, 6 in Geneva, Lintheschergasse 10 in Zurich and Mühlebachstrasse 2 / Falkenstrasse 30 in Zurich).



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 17. August 2023

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA-Reporting

Wir wurden von PSP Swiss Property AG beauftragt, das EPRA-Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 46 bis 55) der PSP Swiss Property AG für die Periode endend am 30. Juni 2023 zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit zu prüfen.

Das EPRA-Reporting wurde von der Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG auf Basis der entsprechenden Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom Februar 2022 erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG ist für die Erstellung des EPRA-Reportings in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung eines EPRA-Reportings, das frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *International Code of Ethics for Professional Accountants (including International Independence Standards)* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten fest.

Ernst & Young AG wendet die *International Standard on Quality Management (ISQM) 1, Quality Management for Firms that Perform Audits or Reviews of Financial Statements, or Other Assurance or Related Services Engagements* an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.



Verantwortung des Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über das EPRA-Reporting abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (revised) „*Assurance Engagements other than Audits or Reviews of Historical Financial Information*“ vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir Prüfungshandlungen zu planen und durchzuführen, um hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob das EPRA-Reporting in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations erstellt wurde.

Ein Assurance-Auftrag nach ISAE 3000 zur Erlangung hinreichender Sicherheit beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise über die Beträge und Offenlegungen für das EPRA-Reporting zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im EPRA-Reporting als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigten wir das für die Aufstellung des EPRA-Reporting relevante interne Kontrollsystem der Gesellschaft.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- ▶ Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind.
- ▶ Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der IFRS-Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG per 30. Juni 2023.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Nachweise eine angemessene und ausreichende Grundlage für unsere Schlussfolgerung bilden.

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA-Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen der PSP Swiss Property AG für die Periode endend am 30. Juni 2023 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom Februar 2022 erstellt.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte



59 Zusatzinformationen

- 60 Kennzahlen pro Region
- 62 Immobilienangaben
- 74 Zusatzangaben Projekt-
entwicklungen
- 76 Käufe und Verkäufe Liegenschaften
- 76 Fälligkeitsprofil der Mietverträge
- 77 Mieterstruktur
- 78 Kontaktstellen und wichtige Daten
- 79 Kundenbetreuung

Kennzahlen pro Region

(in CHF 1 000)	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung ¹	In % vom Total
Zürich								
H1 2023	78	95 011	5 002	3 852	86 157	59.8%	200 956	58.9%
2022	77	181 885	9 824	10 669	161 392	58.8%	187 916	57.0%
Genf								
H1 2023	21	22 594	2 641	789	19 164	13.3%	47 042	13.8%
2022	21	42 712	5 476	923	36 313	13.2%	45 894	13.9%
Basel								
H1 2023	14	12 142	1 078	717	10 347	7.2%	27 217	8.0%
2022	15	28 628	1 860	1 261	25 506	9.3%	31 170	9.5%
Bern								
H1 2023	17	11 820	1 079	672	10 069	7.0%	24 037	7.0%
2022	17	20 651	2 114	992	17 545	6.4%	23 364	7.1%
Lausanne								
H1 2023	15	10 175	712	441	9 023	6.3%	21 042	6.2%
2022	15	19 578	2 072	1 708	15 798	5.8%	20 593	6.2%
Übrige Standorte								
H1 2023	16	9 476	1 125	764	7 588	5.3%	20 913	6.1%
2022	17	18 419	2 341	1 694	14 385	5.2%	20 581	6.2%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
H1 2023	14	3 025	1 185	149	1 692	1.2%	n.a. ⁸	n.a.
2022	13	6 207	2 142	296	3 769	1.4%	n.a. ⁹	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
H1 2023	175	164 245	12 821	7 384	144 039	100.0%	341 207	100.0%
2022	175	318 081	25 830	17 543	274 708	100.0%	329 518	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leerstehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter (Stichtagsbetrachtung, annualisiert).

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerters.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

6 Stichtagsbetrachtung (Marktmieten bei leerstehenden Flächen).

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

8 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im H1 2023 TCHF 21 349.

9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2022 TCHF 15 052.

	Markt- miete ²	In % vom Total	Bewer- tungs- diffe- renzen ³	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite brutto ⁴	Rendite netto ⁵	Leer- stand in CHF ⁶	Leer- stands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leer- stands- quote (m ²)
	189 468	57.9%	- 36 405	5 449 530	56.8%	3.6%	3.3%	4 111	2.0%	17 857	3.2%
	181 980	56.4%	127 673	5 404 692	57.4%	3.4%	3.0%	4 555	2.4%	14 901	2.8%
	45 748	14.0%	- 28 521	1 336 846	13.9%	3.4%	2.9%	1 587	3.4%	3 391	4.0%
	45 339	14.1%	9 182	1 363 128	14.5%	3.1%	2.7%	1 615	3.5%	3 543	4.1%
	25 824	7.9%	- 13 971	662 350	6.9%	3.7%	3.1%	2 616	9.6%	8 570	9.9%
	29 795	9.2%	- 22 212	706 630	7.5%	4.0%	3.6%	1 400	4.5%	5 448	5.1%
	23 928	7.3%	- 10 679	581 280	6.1%	4.1%	3.5%	504	2.1%	3 537	3.7%
	23 484	7.3%	- 8 595	586 470	6.2%	3.6%	3.1%	659	2.8%	4 284	4.6%
	22 565	6.9%	- 7 780	418 628	4.4%	4.9%	4.2%	790	3.8%	2 736	3.4%
	22 405	6.9%	- 11 049	424 632	4.5%	4.6%	3.7%	568	2.8%	1 997	2.5%
	19 636	6.0%	- 3 499	396 400	4.1%	4.8%	3.8%	1 346	6.4%	5 924	7.5%
	19 547	6.1%	1 867	401 120	4.3%	4.7%	3.7%	1 084	5.3%	4 772	6.0%
	n.a.	n.a.	10 144	756 243	7.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	n.a.	n.a.	28 020	534 382	5.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	327 168	100.0%	- 90 712	9 601 276	100.0%	3.7%	3.3%	10 956	3.2%	42 015	4.3%
	322 550	100.0%	124 886	9 421 055	100.0%	3.5%	3.1%	9 881	3.0%	34 945	3.6%

Immobilienangaben

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Zürich						
Rüschlikon, Moosstr. 2	6 798	5 509	0	0	3 753	9 262
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25	3 788	988	0	0	2 960	3 948
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29	30 671	43 298	0	195	3 148	46 641
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 158	0	0	666	6 824
Wallisellen, Richtistr. 7	4 582	8 382	0	0	769	9 151
Wallisellen, Richtistr. 9	4 080	5 926	0	0	77	6 003
Wallisellen, Richtistr. 11	4 988	6 977	0	0	339	7 316
Zürich, Alfred Escher-Str. 17	275	950	0	0	47	997
Zürich, Augustinergasse 25	236	255	0	327	157	739
Zürich, Bahnhofplatz 1 / Bahnhofquai 9, 11, 15	1 442	4 721	1 021	0	643	6 385
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 425	2 036	0	26	4 487
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18	344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6	763	1 894	649	419	262	3 224
Zürich, Bahnhofstr. 39	1 093	1 750	1 768	0	36	3 554
Zürich, Bahnhofstr. 66	627	0	4 868	0	0	4 868
Zürich, Bahnhofstr. 81 / Schweizergasse 2/4	355	716	1 370	0	286	2 372
Zürich, Binzring 15/17	33 878	35 680	0	0	6 263	41 943
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	1 155	3 329	341	0	267	3 937
Zürich, Bleicherweg 14	398	393	0	0	148	541
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	11 686	0	0	57	11 743
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)	5 139	8 522	0	0	1 134	9 656
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)	5 860	15 984	0	0	0	15 984
Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt)	3 605	1 254	808	641	0	2 703
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)	5 926	3 582	1 067	0	334	4 983
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)	5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)	583	2 443	0	0	0	2 443
Zürich, Brandschenkestr. 152b (Kesselhaus)	818	711	0	0	0	711

- 1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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
PD = Place DLS GmbH

Anzahl Parkplätze	Leer- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
122	25.2%	3.6%	1969 89	2010 20	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.5%	5.4%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
209	0.3%	5.4%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
126	38.8%	4.4%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	10.3%	7.4%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	21.8%	4.8%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	6.9%	7.0%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1907	2000 17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	3.8%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.3%	2.5%	1894 99	1990 2021	01.01.2017	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1885	1984 2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.1%	1812	2005 10 19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.0%	2.0%	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.2%	1967	1995 2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.1%	1931	2001 21	01.04.2004	PP	AE	100.0%
140	0.0%	6.1%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	1.4%	2.7%	1930 76	1985 2006 09 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	100.0%	-0.3%	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	0.1%	2.9%	2005	2020	01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.2%	2.8%	2003	2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.7%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.9%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 74 bis 75.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Dufourstr. 56	900	2 599	292	0	0	2 891
Zürich, Flüelastr. 7	1 296	2 783	433	0	35	3 251
Zürich, Förrlibuckstr. 10	4 122	7 600	0	0	552	8 152
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62	10 382	15 696	0	885	7 919	24 500
Zürich, Förrlibuckstr. 66	2 055	5 271	0	0	1 851	7 122
Zürich, Förrlibuckstr. 110	2 963	8 773	350	194	2 578	11 895
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)	3 495	0	0	0	1 800	1 800
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 831	0	0	144	4 975
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	210	224	808
Zürich, Gartenstr. 32	694	1 693	0	0	0	1 693
Zürich, Genferstr. 23	343	946	0	0	59	1 005
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 766	784	0	0	2 550
Zürich, Goethestr. 24	842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	3 563	810	0	4 654	9 027
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 059	4 936	0	694	23 689
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 741	1 624	0	5 078	23 443
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förrlibuckstr. 150	8 225	29 169	0	280	4 157	33 606
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	13 196	417	96	4 777	18 486
Zürich, Hardturmstr. 181, 183 / Förrlibuckstr. 160, 190, 192	10 557	23 586	0	781	116	24 483
Zürich, Hottingerstr. 10-12	1 922	3 416	0	0	582	3 998
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	618	1 105
Zürich, Konradstr. 1	343	265	0	190	1 162	1 617
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26	657	1 537	0	0	202	1 739
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51	429	1 471	0	243	366	2 080
Zürich, Limmatstr. 250-254, 264, 266 («Red»)	4 705	7 849	0	283	665	8 797
Zürich, Limmatstr. 291	973	2 866	0	0	154	3 020
Zürich, Lintheschergasse 10	184	807	247	0	0	1 054
Zürich, Löwenstr. 22	250	679	198	0	79	956

1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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

PD = Place DLS GmbH

	Anzahl Parkplätze	Leer- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	12	0.0%	3.0%	1950	1997 2006 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	65	1.8%	4.7%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	85	0.9%	4.1%	1963	2002 20 21	29.06.2001	PR	AE	100.0%
	306	8.4%	4.1%	1989	2016 17 21	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	78	0.4%	4.8%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	59	6.6%	4.0%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	871	15.5%	3.2%	1975	2000 23	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	39	0.0%	3.7%	2002	2021	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.7%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	18	0.0%	2.4%	1967	1986 2005 22	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	2	0.0%	2.8%	1904	1993 2010 12 18	27.05.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.6%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	15	0.3%	5.0%	1969	1986 2008 21	31.12.2004	PR	AE	100.0%
	236	0.4%	3.3%	1992	2009 13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
	40	0.8%	4.4%	1982	2008 16	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	65	0.8%	4.2%	1975	1999 2019 22	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	38	0.1%	5.0%	1952	1997 2006 18 21	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	200	0.9%	3.0%	2021		01.12.2002	PR	AE	100.0%
	18	0.9%	3.3%	1914 40	1994 2018	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	4.5%	2.4%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.3%	2.3%	1879	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	35	0.0%	3.5%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	34	0.1%	3.2%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
	7	0.3%	4.9%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	1878	2010	17.02.2022	PP	AE	100.0%
	4	0.0%	2.7%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 74 bis 75.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Mühlebachstr. 2 / Falkenstr. 30	681	1 784	260	152	424	2 620
Zürich, Mühlebachstr. 6	622	616	0	0	0	616
Zürich, Mühlebachstr. 32	536	2 079	0	0	55	2 134
Zürich, Obstgartenstr. 7	842	1 882	0	0	0	1 882
Zürich, Pfingstweidstr. 60/60b ⁹	13 803	24 959	1 055	159	948	27 121
Zürich, Poststr. 3	390	811	608	0	178	1 597
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 999	739	0	1 325	5 063
Zürich, Seefeldstr. 5	498	553	0	306	289	1 148
Zürich, Seefeldstr. 123	2 580	6 586	1 562	0	138	8 286
Zürich, Seestr. 353 ⁶	3 593	7 476	0	0	224	7 700
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 072	0	0	31	1 103
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11	1 589	4 339	222	0	485	5 046
Zürich, Stauffacherstr. 31	400	534	0	204	863	1 601
Zürich, Theaterstr. 22	324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9	989	3 485	209	909	735	5 338
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	1 074	2 925	628	103	383	4 039
Zürich, Waisenhausstr. 2/4, Bahnhofquai 7	1 365	0	0	7 399	0	7 399
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109	1 760	6 406	0	0	1 527	7 933
Zürich, Zollstr. 6	343	0	385	0	1 063	1 448
Zürich, Zweierstr. 129	597	1 819	260	0	834	2 913
Total	263 201	421 023	30 880	18 664	87 499	558 066

1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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

PD = Place DLS GmbH

	Anzahl Parkplätze	Leer- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	0	9.4%	2.9%	1929	1990	17.02.2022	PR	AE	100.0%
	7	0.0%	3.2%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
	21	0.0%	2.8%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	16	0.0%	3.6%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	130	3.0%	3.9%	2002	2016	01.06.2023	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	0.6%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	76	1.9%	3.5%	1959	2003 08 18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.7%	1840	2000 22	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	85	0.3%	2.9%	1972	2004 17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	125	0.7%	7.2%	1981 2001	2010 14	01.04.2010	PR	AE	100.0%
	8	0.0%	3.2%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	35	1.0%	3.6%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	2	0.0%	3.1%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.3%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	2	0.3%	2.6%	1906	1992 2002 21	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	6	0.1%	3.4%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1913	1985 2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	125	2.3%	3.6%	1981	2006 16 18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	1982	2018 21	01.01.2004	PP	AE	100.0%
	7	5.8%	3.4%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	4 272	2.0%	3.3%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 74 bis 75.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Genf						
Carouge GE, Route des Acacias 50/52	4 666	9 557	0	0	31	9 588
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6	990	1 016	0	0	0	1 016
Cologny, Port Noir Hammam & Bain Genève Plage	0	0	0	0	2 829	2 829
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Helv. 25	882	4 511	1 182	0	47	5 740
Genève, Place de la Synagogue 3, 5/Rue Jean-Petitot 4, 6	585	2 526	109	0	85	2 720
Genève, Place du Molard 7	593	2 127	0	821	403	3 351
Genève, Rue de Hollande 14 / Rue de Hesse 16bis	314	1 601	0	0	0	1 601
Genève, Rue de l'Arquebuse 8	347	2 160	0	0	0	2 160
Genève, Rue de la Confédération 2	8 650	6 490	920	0	771	8 181
Genève, Rue de la Corratierie 24/26	1 005	1 579	614	0	131	2 324
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	945	240	0	77	1 262
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 397	890	0	773	12 060
Genève, Rue du Marché 40	798	0	1 129	4 416	27	5 572
Genève, Rue du Mont-Blanc 12	258	1 295	126	0	117	1 538
Genève, Rue du Prince 9/11	578	2 936	800	0	411	4 147
Genève, Rue du XXI-Décembre 8	1 062	2 257	367	131	1 012	3 767
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11	392	2 048	269	0	46	2 363
Genève, Rue François-Diday 8	632	2 438	0	0	0	2 438
Genève, Rue Jean-Petitot 12	354	1 343	0	0	0	1 343
Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2	294	1 412	0	0	0	1 412
Genève, Rue Richard-Wagner 6	6 634	9 976	0	0	0	9 976
Total	32 628	66 614	6 646	5 368	6 760	85 388
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	344	0	533	314	1 191
Basel, Dornacherstr. 210	4 994	9 639	2 770	0	2 123	14 532
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16	320	133	0	345	728	1 206
Basel, Freie Str. 38	299	960	230	0	79	1 269
Basel, Greifengasse 21	416	199	878	0	847	1 924
Basel, Grosspeterstr. 18 / Grosspeteranlage 11	2 227	5 070	0	413	651	6 134
Basel, Grosspeterstr. 44 (Grosspeter Tower)	2 801	11 435	0	5 493	1 073	18 001
Basel, Kirschgartenstr. 12/14	1 376	5 004	810	143	465	6 422
Basel, Marktgasse 4	272	374	367	0	327	1 068
Basel, Marktgasse 5	330	968	311	0	241	1 520
Basel, Marktplatz 30/30A	560	2 064	0	430	298	2 792
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	3 900	11 389	0	0	825	12 214
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 182	0	245	342	3 769
Basel, Steinentorberg 8/12	2 845	6 958	0	0	7 758	14 716
Total	25 192	57 719	5 366	7 602	16 071	86 758

- 1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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
PD = Place DLS GmbH

	Anzahl Parkplätze	Leer- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	181	0.0%	4.2%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	5	0.0%	3.9%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	5.6%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
	64	3.0%	2.9%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.6%	1874	2020	01.01.2022	PD	AE	100.0%
	0	0.2%	1.6%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1900	2011 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	10	0.0%	3.0%	1900	2011 14	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	12.4%	2.1%	1935	1991 2022	22.09.2020	PR	AE	100.0%
	10	2.5%	2.1%	1825	1996 2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1920	2000 01 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	255	12.3%	4.0%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.6%	1972	2006 20	01.07.2002	PR	AE	100.0%
	0	2.2%	2.8%	1860	2000 22	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	4	0.5%	2.7%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	7.1%	3.2%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	1924	2012 17	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1800	2014	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	1870	2011 12	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	69	0.0%	2.8%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
	598	3.4%	2.9%						
	0	0.0%	2.9%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	4	7.6%	3.8%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	0	13.4%	2.1%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.2%	2.5%	1896	1982 2005 16 22	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.4%	1930	1984 98 2015 19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	79	47.0%	0.9%	2023		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	159	5.7%	3.5%	2017		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	90	0.0%	3.8%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1924	1975 2002 05 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	2.0%	3.2%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	108	25.5%	2.4%	2000	2022	01.09.2014	PR	STWE	100.0%
	52	0.0%	3.8%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	68	2.1%	3.8%	1991	2020	01.12.2001	PR	AE	100.0%
	560	9.6%	3.1%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 74 bis 75.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Bern						
Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26	649	1 292	0	0	2 073	3 365
Bern, Bollwerk 15	403	2 546	435	119	161	3 261
Bern, Eigerstr. 2	3 342	4 356	240	0	93	4 689
Bern, Genfergasse 4	325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47	2 585	6 323	0	0	794	7 117
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	270	322	815
Bern, Kramgasse 78	241	178	510	0	351	1 039
Bern, Laupenstr. 10	969	1 818	571	0	247	2 636
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	7 686	870	0	928	9 484
Bern, Seilerstr. 8/8a	1 049	5 838	561	0	2 663	9 062
Bern, Waisenhausplatz 14	826	1 224	1 849	0	354	3 427
Bern, Zeughausgasse 26/28	629	0	779	2 724	68	3 571
Liebefeld, Waldegstr. 30	5 532	15 213	0	0	380	15 593
Liebefeld, Waldegstr. 37	5 335	10 545	0	0	940	11 485
Liebefeld, Waldegstr. 38	11 975	3 093	0	0	717	3 810
Liebefeld, Waldegstr. 41, 45, 47	7 044	3 297	0	182	777	4 256
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10-92	61 342	2 708	824	0	5 455	8 987
Total	107 917	67 119	6 812	3 839	16 614	94 384
Lausanne						
Lausanne, Av. Agassiz 2	757	1 394	0	0	0	1 394
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 275	0	262	369	2 906
Lausanne, Av. de Sévelin 40	3 060	1 622	0	0	4 939	6 561
Lausanne, Av. de Sévelin 46	3 320	10 124	0	361	4 789	15 274
Lausanne, Av. de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Ch. de Bossons 2	1 930	2 135	0	0	0	2 135
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot	0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Grand Pont 1	371	0	1 069	0	0	1 069
Lausanne, Place Saint-François 5	1 070	2 799	2 173	0	889	5 861
Lausanne, Place Saint-François 15	5 337	8 932	1 430	0	36	10 398
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 260	580	0	468	2 308
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 807	265	0	4 181	12 253
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 770	1 338	0	0	3 108
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	2 087	3 370	1 458	0	94	4 922
Total	30 886	47 439	8 313	623	23 893	80 268

- 1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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
PD = Place DLS GmbH

	Anzahl Parkplätze	Leer- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	0	0.0%	2.4%	1694 1932	2022	01.01.2019	IS	AE	100.0%
	0	0.0%	1.7%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	115	0.0%	4.1%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.5%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	6	21.8%	2.3%	1964 76	2006 09 18 21	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.0%	1900	2011 13 20	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.5%	1965	1997 2004 11 17	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	7	0.8%	3.4%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	116	0.0%	4.6%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1950	2001 22	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1900	1999 2022	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	140	1.1%	3.9%	2014		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	228	1.4%	4.1%	2003		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	59	1.4%	4.3%	1918	2016	01.01.2019	IS	AE	100.0%
	83	1.0%	3.5%	1907 12	2008 10 21	01.01.2019	IS	AE	100.0%
	25	12.9%	4.8%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	779	2.1%	3.5%						
	9	0.0%	3.5%	1880	2002 12 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	23	0.0%	4.5%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	146	27.0%	4.7%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	10	0.5%	7.0%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	7.4%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	8	0.0%	7.0%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	63	0.0%	4.9%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
	0	0.0%	4.1%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	12.0%	2.8%	1913	1989 2004 20 21	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	61	0.0%	3.8%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	61	7.4%	5.6%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	221	8.9%	2.4%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	77	0.6%	4.5%	1962 63	1998 2002 19	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	679	3.8%	4.2%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 74 bis 75.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Übrige Standorte						
Aarau, Bahnhofstr. 18	496	1 312	663	0	126	2 101
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	1 375	1 540	1 599	0	1 109	4 248
Aarau, Igelweid 1	356	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	12 678	555	0	5 037	18 270
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	7 464	3 354	0	1 988	12 806
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes	269	884	474	0	174	1 532
Fribourg, Rue de Morat 11-11A-11B-11C	2 642	1 008	0	0	110	1 118
Lugano, Via Emilio Bossi 9	1 049	1 419	59	0	194	1 672
Lugano, Via Ginevra 2	1 176	2 267	0	0	0	2 267
Lugano, Via Pessina 16	356	565	611	0	270	1 446
Luzern, Maihofstr. 1	930	2 263	328	0	596	3 187
Olten, Baslerstr. 44	657	2 032	307	0	684	3 023
Rheinfelden, Salmencenter / Quellenhaus Baslerstr. 2-16	34 241	4 977	5 776	0	13 137	23 890
Winterthur, Marktgasse 74	351	0	599	0	619	1 218
Winterthur, Untertor 34	146	403	0	92	214	709
Zug, Kolinplatz 2	285	730	119	0	197	1 046
Total	54 609	39 822	14 548	92	24 639	79 101
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁷						
Basel, Projekt «Hochstrasse»	7 018	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Basel, Projekt «TEC»	3 657	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genève, Projekt «Hôtel de Banque»	7 900	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Köniz, Projekt «Spiegel» ⁸	1 608	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Paradiso, «Residenza Parco Lago» ⁸	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» ⁸	5 513	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal «Wädenswil» ⁸	3 084	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wallisellen, Projekt «Richtipark»	5 578	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «B2Binz»	4 152	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Bahnhofplatz»	572	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Füsslistrasse»	907	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Sihlamsstrasse» ⁸	354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «The12»	1 506	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Zürcherhof»	529	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	53 495	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	567 928	699 736	72 565	36 188	175 476	983 965

1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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

PD = Place DLS GmbH

	Anzahl Parkplätze	Leer- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	11	23.0%	3.1%	1968	2001 02 06 20 22	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	18	3.5%	3.5%	1971	2004 09 10 22	01.03.2008	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	4.1%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	74	0.2%	3.4%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
	81	0.1%	5.5%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
	3	8.5%	4.2%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	21	100.0%	-4.2%	1730 1978	2008 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	23	70.2%	0.8%	1977	2000 14	01.02.2018	PP	AE	100.0%
	10	0.0%	4.9%	1930 95	2012	01.02.2018	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.6%	1900	1980 2021	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	43	3.4%	4.2%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	22	17.2%	3.9%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	422	6.1%	3.7%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1595	2002 03 14 19	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1879	1996 2014 22	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	1	0.0%	3.9%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	729	6.4%	3.8%						
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		22.09.2020	PR	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	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.11.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		25.03.2020	PR	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.		01.04.2001	PR	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.		01.01.2000	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.						
	7 617	3.2%	3.3%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 74 bis 75.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «Hôtel de Banque»
Genf, Rue de la Corraterie 5, 7 /
Rue de la Cité 6

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. (davon CHF 10.2 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 85%	Q3 2023

Projekt «Bahnhofplatz»
Zürich, Bahnhofplatz 2

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 19 Mio. (davon CHF 12.9 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 80%	Q3 2023

Projekt «B2Binz»
Zürich, Grubenstrasse 6

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Ersatzneubau	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 30.3 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 5%	Ende 2023

Projekt «Richtipark»
Wallisellen, Richtistrasse 3

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Neukonzipierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 3 Mio. (davon CHF 1.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Ende 2023

Projekt «Zürcherhof»
Zürich, Limmatquai 4

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 25 Mio. (davon CHF 11.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 65%	Ende 2023

Projekt «Füsslistrasse»
Zürich, Füsslistrasse 6

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 20 Mio. (davon CHF 9.0 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Mitte 2024

Projekt «Hochstrasse»
Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Modernisierung / Teilumnutzung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 28 Mio. (davon CHF 3.0 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 50%	Ende 2024

Projekt «The12»
Zürich, Theaterstrasse 12

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 6.7 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2024

Projekt «TEC»
Basel, Grosspeterstrasse 24

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Modernisierung	In Planung Baubeginn: Q3 2023 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 7 Mio. (davon CHF 0.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 42%	Ende 2024

Die übrigen nicht aufgeführten Areale und Entwicklungsliegenschaften befinden sich derzeit in Überprüfung oder sind fertiggestellt.

Käufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Zürich, Pfingstweidstr. 60/60b	13 803	24 959	1 055

Verkäufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Interlaken, Bahnhofstr. 23	419	0	353
Wädenswil, Teil des Areals «Wädenswil» (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller)	15 326	n.a.	n.a.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Möglichkeit der Anpassung an Marktmiete durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	6%	6%
2023	4%	5%
2024	8%	10%
2025	14%	17%
2026	12%	16%
2027	15%	14%
2028	12%	10%
2029	4%	3%
2030	6%	3%
2031	6%	3%
2032	5%	4%
2033+	10%	9%
Total	100%	100%

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	159	948	27 121	130	01.06.2023	n.a.

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	0	0	353	0	01.07.2005	28.03.2023
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	25.05.3023

Mieterstruktur

	31. Dezember 2022	30. Juni 2023
Swisscom	8%	8%
Google	4%	4%
Schweizerische Post	2%	2%
Bär & Karrer	2%	2%
Edmond de Rothschild	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	8%	8%
Übrige	74%	74%
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

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

Agenda

Publikation Q1–Q3 2023
7. November 2023

Publikation FY 2023
27. Februar 2024

Ordentliche Generalversammlung 2024
4. April 2024

Publikation Q1 2024
7. Mai 2024

Geschäftsleitung

Giacomo Balzarini

Chief Executive Officer

Reto Grunder

Chief Investment Officer

Martin Heggli

Chief Operating Officer

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Ronald Ruepp

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

Investor Relations

Vasco Cecchini

CCO & Head IR
Telefon +41 (0)44 625 57 23
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

Kundenbetreuung

Geschäftsstellen

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.

Zürich

Leitung: Thomas Bracher

PSP Management AG

Seestrasse 353

CH-8038 Zürich

Telefon +41 (0)44 625 57 57

Fax +41 (0)44 625 58 58

Genf

Leitung: Peter Cloet

PSP Management SA

Rue du Prince 9, Postfach

CH-1211 Genf 3

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 01

Basel

Leitung: Fabian Laube

PSP Management AG

Kirschgartenstrasse 12

CH-4051 Basel

Telefon +41 (0)62 919 90 00

Fax +41 (0)62 919 90 01



Impressum

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug

Konzept und Gestaltung: LST AG, Luzern

Fotos: LST AG, Luzern

Redaktion und Übersetzung: Wolfgang Gamma, Dietlikon, Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen

Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

August 2023

Grafiken/Tabellen

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Kennzahlen und Veränderungen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Original in Deutsch

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

Nachhaltigkeit

Aus Umweltschutzgründen werden nur bestellte Berichte gedruckt.
Dieser Bericht ist als PDF auf www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.



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

