

Quartals- bericht Q1–Q3 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
Q1–Q3 2023

12 Portfolio-
übersicht

17 Finanz-
bericht

51 Zusatz-
informationen

70 Kontaktstellen und
wichtige Daten

71 Kunden-
betreuung

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2022	Q3 2022	Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	79 035	84 214	236 822	247 553	4.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	0.8	6.0	2.3	5.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	0	23 524	131 894	- 67 188	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	2 164	3 584	23 666	13 896	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	- 447	0	0	- 447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	4 425	2 900	7 055	6 297	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	56 815	78 428	283 969	155 344	- 45.3%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	235 714	56 815	60 234	181 293	210 756	16.3%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	293 822	71 633	76 460	226 694	226 931	0.1%
Ebitda-Marge	%	83.9	83.7	84.3	84.4	84.7	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866				9 729 257	2.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379				5 176 208	- 0.4%
Eigenkapitalquote	%	54.8				53.2	
Eigenkapitalrendite	%	6.5	4.4	6.1	7.4	4.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389				3 386 206	9.5%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6				34.8	
Portfoliokennzahlen							
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162				162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673				9 097 462	2.4%
Brutto-Rendite ³	%	3.5	3.5	3.7	3.6	3.7	
Netto-Rendite ³	%	3.1	3.0	3.2	3.1	3.2	
Leerstandsquote (CHF) ^{3, 4}	%	3.0				3.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	13				11	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	534 382				559 639	4.7%
Personalbestand							
Mitarbeitende	Anzahl	100				103	
Vollzeitstellen	Anzahl	91				92	
Kennzahlen pro Aktie							
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	7.19	1.24	1.71	6.19	3.39	- 45.3%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{2, 5}	CHF	5.14	1.24	1.31	3.95	4.59	16.3%
EPRA EPS ⁵	CHF	4.66	1.20	1.26	3.50	4.37	24.8%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	113.33				112.85	- 0.4%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	136.62				135.45	- 0.9%
EPRA NRV ⁷	CHF	139.42				138.18	- 0.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50				108.20	- 0.3%

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

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

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

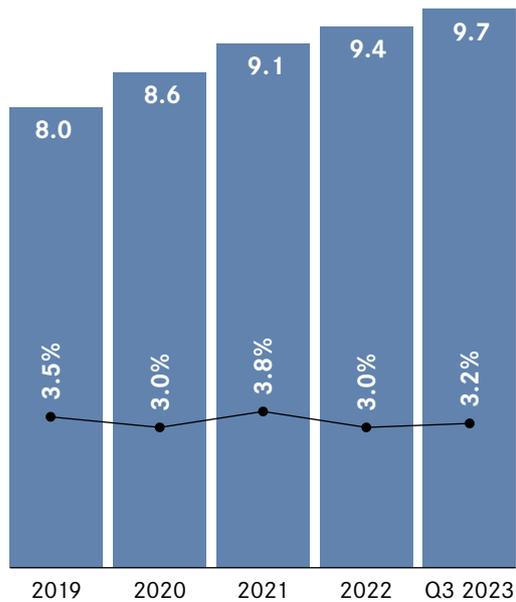
4 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

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

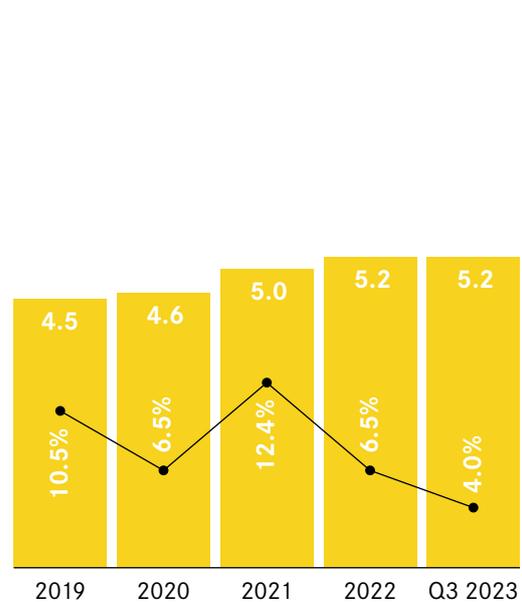
7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio



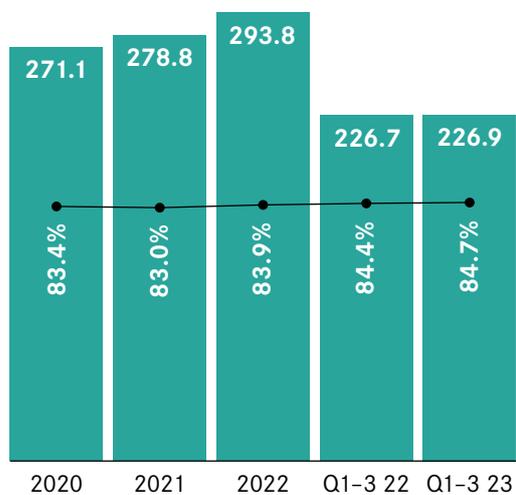
■ Portfoliowert in CHF Mrd.
● Leerstandsquote in %

Eigenkapital



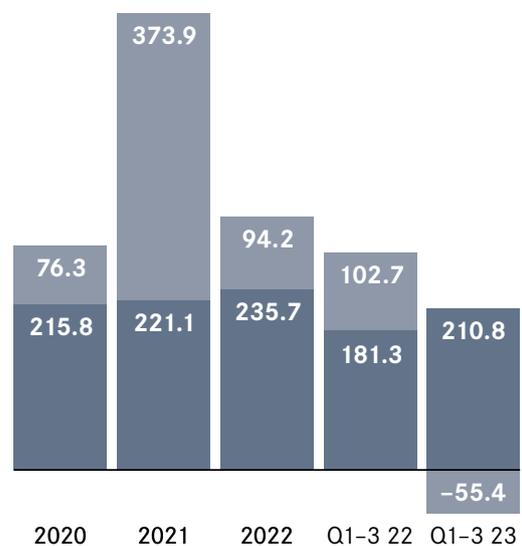
■ Eigenkapital in CHF Mrd.
● Eigenkapitalrendite in %

Ebitda



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

Zusammensetzung Reingewinn



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

Bericht Q1–Q3 2023

PSP Swiss Property hat in einem anspruchsvollen Marktumfeld ein solides operatives Resultat erzielt.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Marktumfeld Schweiz

Vermietungsmarkt, Büro und Detailhandel

Unser Portfolio spiegelt nur ein besonderes Teilssegment des kommerziellen Liegenschaftsmarkt in der Schweiz: Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Segment blieb der Vermietungsmarkt in der Berichtsperiode zufriedenstellend. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen blieb der Markt hingegen eine Herausforderung.

Dynamisch zeigte sich der Vermietungsmarkt in den Zentren von Genf und Zürich mit einer anhaltend guten Nachfrage nach attraktiven Mietflächen. Schwieriger war das Umfeld in Basel, das von einem Überangebot an Büroflächen geprägt wird.

Home-Office bzw. hybrides Arbeiten hat sich etabliert. Das Company-Office und der Austausch unter den Mitarbeitenden am Arbeitsplatz sind aber unserer Meinung nach für den langfristigen Erfolg eines Unternehmens unverzichtbar. Deshalb erwarten wir, dass die Gesamtnachfrage nach Büroflächen zumindest an zentralen Lagen nicht zwingend zurückgehen wird.

Investitionsmarkt

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der Berichtsperiode in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für attraktive Anlagemöglichkeiten an besten Lagen bleiben die geforderten Renditen, trotz erhöhtem Zinsumfeld, sehr tief. Die Anzahl vollzogener Transaktionen hat aber in der Berichtsperiode deutlich abgenommen. Favorisiert werden nach wie vor Objekte mit hoher Cash-Flow-Visibilität. Wegen der unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der höheren Zinssätze verlangen die Investoren für Objekte an peripheren Lagen und für qualitativ nicht mehr zeitgemässe Liegenschaften höhere Renditen als in der Vergangenheit.

Geschäftsverlauf und Ergebnis

Der Liegenschaftsertrag hat sich positiv entwickelt.

In der Berichtsperiode hat sich die Vermietung von Geschäftsflächen positiv entwickelt. So erhöhte sich der Liegenschaftsertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 236.8 Mio. um CHF 10.7 Mio. oder 4.5% auf CHF 247.6 Mio. Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge¹, erhöhte sich um CHF 29.5 Mio. oder 16.3% auf CHF 210.8 Mio. (Q1–Q3 2022: CHF 181.3 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 30.6 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern (diese Auflösung erfolgte beim Halbjahresergebnis 2023 per Ende Juni 2023). Auf der anderen Seite hatten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum einen negativen Effekt (CHF – 9.8 Mio. verglichen mit Q1–Q3 2022). Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.3 Mio. oder 3.1% auf CHF 41.7 Mio. (Q1–Q3 2022: CHF 43.0 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 6.9 Mio. oder 79.8% auf CHF 15.5 Mio. (Q1–Q3 2022: CHF 8.6 Mio.).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 4.59 (Q1–Q3 2022: CHF 3.95).

Der Reingewinn erreichte CHF 155.3 Mio. (Q1–Q3 2022: CHF 284.0 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 128.6 Mio. oder 45.3% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioabwertung um CHF 67.2 Mio. (Q1–Q3 2022: Aufwertung von CHF 131.9 Mio.). Per 30. Juni 2023 resultierte im Rahmen der ordentlichen halbjährlichen Portfoliobewertung durch unseren externen Immobilienbewerter Wüest Partner eine Abwertung um CHF 90.7 Mio. Aufgrund liegenschaftsspezifischer Wertveränderungen liessen wir per Ende September 2023, in Übereinstimmung mit unseren Rechnungslegungsgrundsätzen, zwei Liegenschaften durch Wüest Partner bewerten (Bahnhofplatz 1, 2 / Bahnhofquai 9, 11, 15, Zürich: Abschluss Projektentwicklung; Binzring 15/17, Zürich: Mietvertragsverlängerung). Dabei resultierte eine Aufwertung von insgesamt CHF 23.5 Mio. (weitere Angaben zur Portfoliobewertung 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 3.39 (Q1–Q3 2022: CHF 6.19).

Per Ende September 2023 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 112.85 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 135.45 (Ende 2022: CHF 136.62).

Die EPRA-Kennzahlen finden sich auf den Seiten 38 bis 49.

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

Portfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2023 162 Anlageliegenschaften. Dazu kamen 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des Portfolios betrug CHF 9.7 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 vier Projekte erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaften zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert:

Im Q1 2023 wurde das Parkhaus «P-West» in Zürich-West umfassend saniert. Zudem haben wir 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.

Im Q3 2023 wurden die zwei Projekte (beides umfassende Renovationen und Modernisierungen) «Hôtel de Banque» in Genf und «Bahnhofplatz 2» in Zürich fertig gestellt.

In der Berichtsperiode haben wir einen Teil des Areals in Wädenswil (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller) für CHF 13.0 Mio. sowie das Projekt «Spiegel» in Köniz bei Bern für CHF 2.7 Mio. veräussert. Teilverkäufe für insgesamt CHF 17.2 Mio. gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden.

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 66 bis 67.

Projekt «B2Binz», Zürich: Das Ende März 2020 erworbene Gewerbehäuser (Baujahr 1975/1991) an der Grubenstrasse 6/8 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 dauern. 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 September 2023 betrug die Leerstandsquote 3.2% (Ende 2022: 3.0%). Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen (CHF 43.0 Mio.) waren per Ende September 2023 nur noch 3% offen. Per Jahresende 2023 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 4%. Die leichte Erhöhung ergibt sich durch die Umklassifizierung von «B2Binz» (Projektabschluss erfolgt im Q4 2023).

Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende September 2023 4.7 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die rund 25% der Mieterträge ausmachen, 5.2 Jahre.

Green Assets

Im November 2022 haben wir unser Green Bond Framework vorgestellt. Detaillierte Informationen zur Umsetzung des Green Bond Frameworks finden sich in dem am 5. Mai 2023 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.

Kapitalstruktur

Wir verfügen über eine solide Eigenkapitalbasis.

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.176 Mrd. per Ende September 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.2% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2022: CHF 5.198 Mrd. bzw. 54.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.386 Mrd. bzw. 34.8% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd. bzw. 32.6%). Per Ende September 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.88% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.1 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Berichts verfügten wir über CHF 1.035 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.735 Mrd. zugesichert. Diese Finanzierungsquellen reichen aus für die laufende Geschäftstätigkeit, die Refinanzierung von kurzfristig fälligen Finanzierungen sowie die Finanzierung der geplanten Investitionen in Entwicklungsprojekte und Anlageliegenschaften.

Ausblick

2023 erwarten wir einen höheren Liegenschaftsertrag als 2022.

Im Vermietungsmarkt gilt es nach wie vor, 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 aufgrund des neuen Zinsumfelds mit Herausforderungen konfrontiert, wie wir sie seit zehn Jahren nicht mehr gesehen haben. Die Bewertung der Liegenschaften muss mit diesen Marktunsicherheiten klarkommen. Dank unserem niedrigen Verschuldungsgrad von 34.8% sind wir gut positioniert, um diese Herausforderung zu meistern.

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

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird voraussichtlich sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben. Die Auflösung von latenten Steuern wird sich positiv auf den Gewinn ohne Liegenschaftserfolge auswirken (eine weitere Auflösung von latenten Steuern in der Höhe von rund CHF 60 Mio. erfolgt per Ende 2023). Wegen des höheren Zinsniveaus wird der Finanzaufwand steigen.

Gesamthaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 295 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 gutes Ergebnis erarbeiten und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.



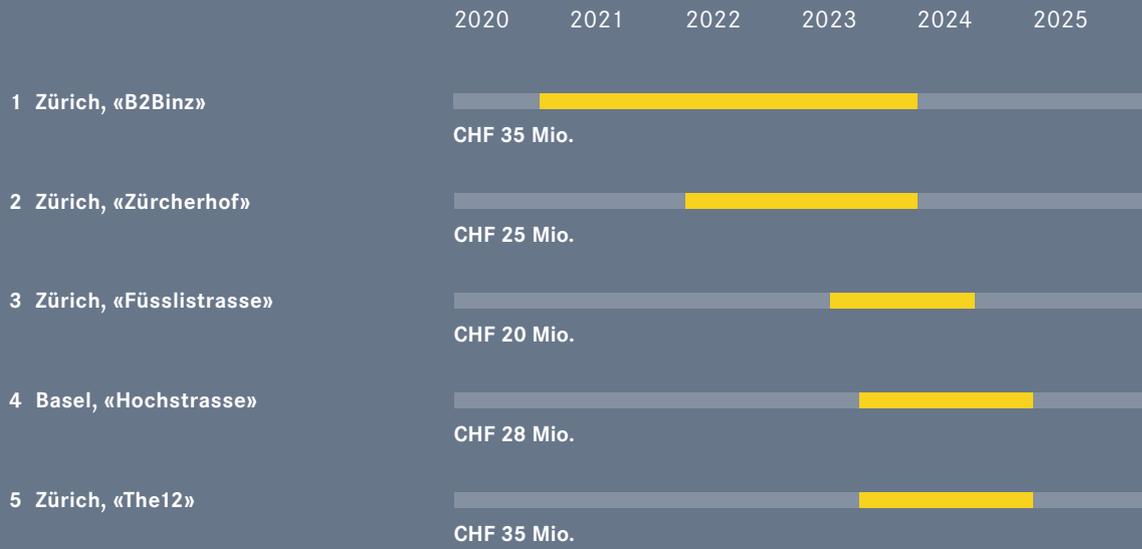
Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats



Giacomo Balzarini
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Portfolioübersicht

Projekt-Pipeline¹



Portfoliokennzahlen²

A Region Zürich

58%

Portfoliowert	CHF 5.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 145.1 Mio.
Netto-Rendite	3.3%
Leerstandsquote	1.5%
Vermietbare Fläche	560 981 m ²

B Region Genf

15%

Portfoliowert	CHF 1.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 35.9 Mio.
Netto-Rendite	2.7%
Leerstandsquote	4.9%
Vermietbare Fläche	92 658 m ²

C Region Basel

7%

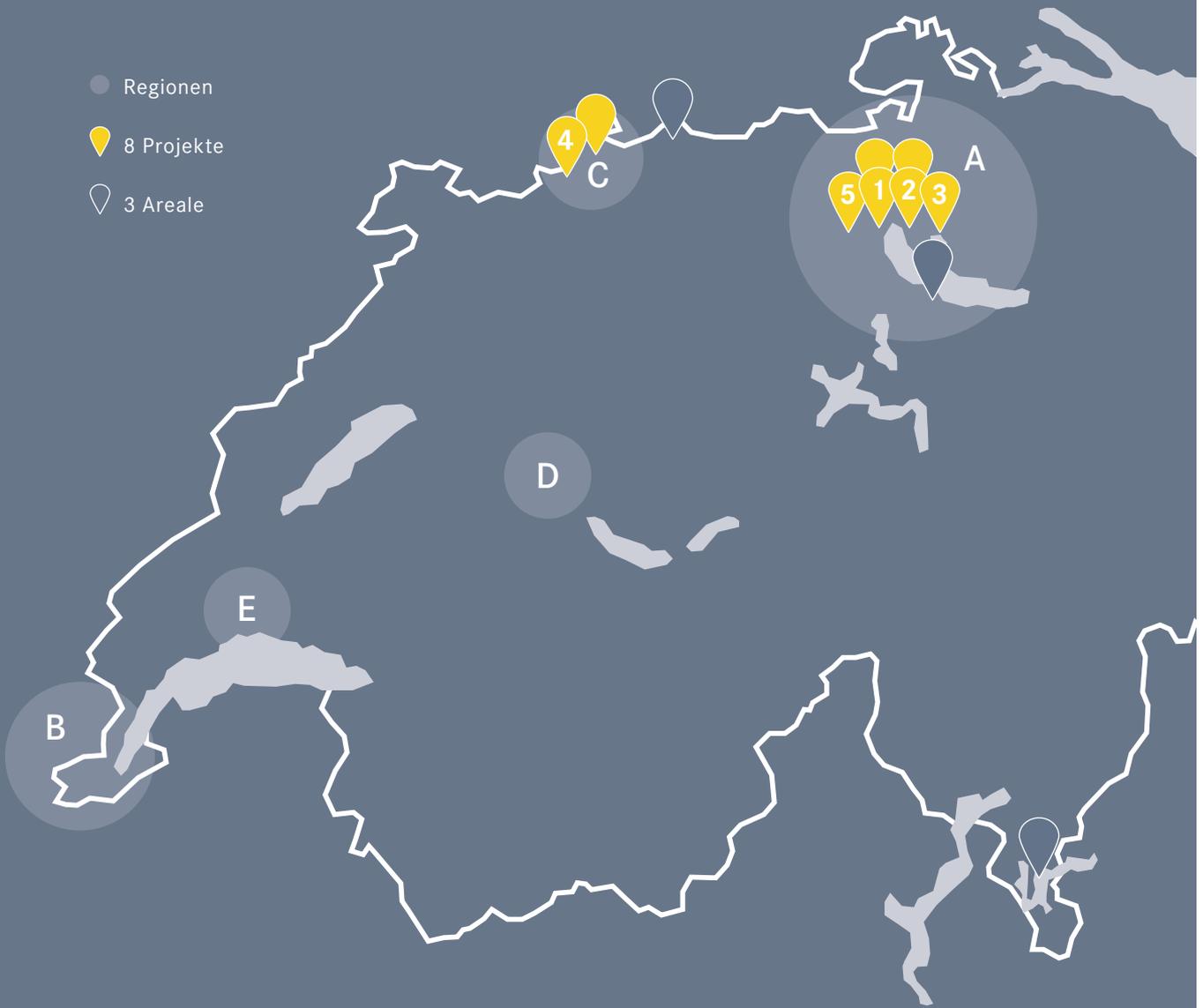
Portfoliowert	CHF 0.7 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 18.2 Mio.
Netto-Rendite	3.1%
Leerstandsquote	10.6%
Vermietbare Fläche	86 635 m ²

D Region Bern

6%

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 17.7 Mio.
Netto-Rendite	3.4%
Leerstandsquote	1.3%
Vermietbare Fläche	94 375 m ²

¹ Auswahl der laufenden Projekte (mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio.). Details siehe Seiten 66 bis 67.



E Region Lausanne

4%

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 15.2 Mio.
Netto-Rendite	4.0%
Leerstandsquote	6.4%
Vermietbare Fläche	80 267 m ²

Übrige Standorte

4%

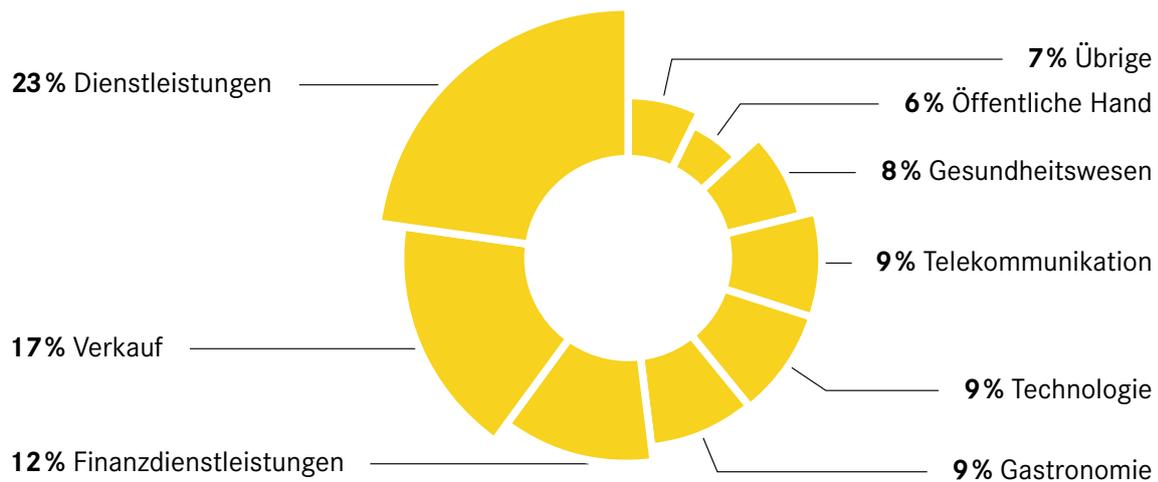
Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 14.5 Mio.
Netto-Rendite	3.9%
Leerstandsquote	5.1%
Vermietbare Fläche	79 081 m ²

2 Portfoliowert nach Regionen, 6% Areale und Entwicklungsliegenschaften.

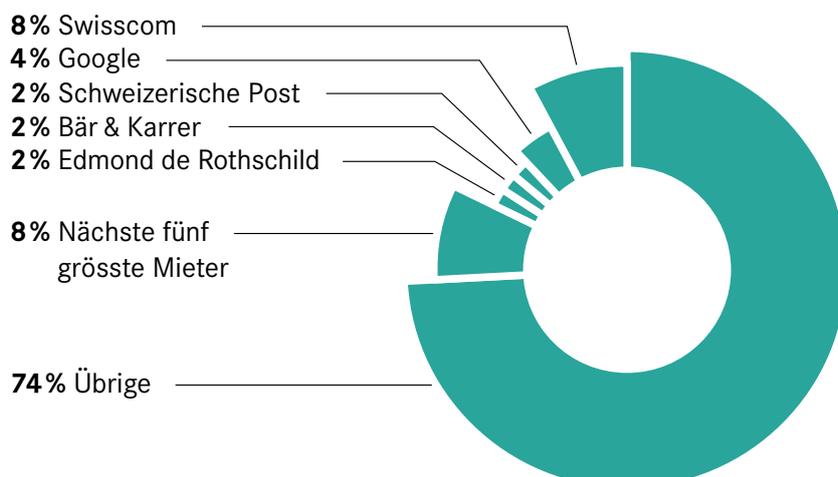
Miete nach Nutzungsart



Miete nach Mieterart



Miete nach grössten Mietern



Gurtenbrauerei 10-92 in Wabern bei Bern

Am Fusse des Berner Hausbergs, wo einst Bier gebraut wurde, befindet sich heute ein umfangreiches Raumangebot für Wohnen, Dienstleistung und Gewerbe. In den sorgfältig sanierten, alten Gebäuden wurde ein vielseitiger Begegnungsort mit Sinn fürs Aussergewöhnliche geschaffen. Die Wohneinheiten sowie die ehemalige Flaschenabfüllanlage aus den 70er Jahren wurden nach der Sanierung verkauft, verblieben im Portfolio der PSP Swiss Property sind Büro-, Verkauf- und Gewerbeflächen von rund 9 000 m².





17 Finanzbericht

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

Konsolidierte Erfolgsrechnung (Juli bis September)

(in CHF 1 000)	Q3 2022	Q3 2023	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	79 035	84 214	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	23 524	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	7 874	7 515	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 5 711	- 3 931	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	0	- 2	
Aktivierte Eigenleistungen	534	551	
Übriger Ertrag	3 891	2 351	
Total Betriebsertrag	85 623	114 222	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 2 814	- 2 798	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 241	- 3 626	
Personalaufwand	- 5 159	- 5 511	
Honorare an Dritte	- 9	- 6	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 1 766	- 2 296	
Abschreibungen	- 313	- 260	
Total Betriebsaufwand	- 14 303	- 14 498	
Betriebserfolg (Ebit)	71 320	99 724	
Finanzertrag	30	493	
Finanzaufwand	- 2 893	- 7 785	
Gewinn vor Steuern	68 458	92 432	
Ertragssteueraufwand	- 11 643	- 14 004	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	56 815	78 428	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	1.24	1.71	11

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)

(in CHF 1 000)	Q3 2022	Q3 2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	56 815	78 428	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	4 708	- 2 673	
- Zurechenbare Steuern	- 499	317	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	- 329	356	
- Zurechenbare Steuern	66	- 71	
Sonstiges Ergebnis	3 946	- 2 072	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	60 760	76 356	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Erfolgsrechnung (Januar bis September)

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	236 822	247 553	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	131 894	- 67 188	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	88 421	32 949	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 64 755	- 19 053	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 447	910	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	2	0	
Aktivierete Eigenleistungen	3 149	3 945	4
Übriger Ertrag	3 905	2 351	
Total Betriebsertrag	398 990	201 469	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 8 391	- 8 301	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 12 509	- 10 548	
Personalaufwand	- 15 365	- 15 510	
Honorare an Dritte	- 28	- 20	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 5 745	- 6 496	
Abschreibungen	- 991	- 832	
Total Betriebsaufwand	- 43 028	- 41 708	
Betriebserfolg (Ebit)	355 962	159 761	
Finanzertrag	84	628	5
Finanzaufwand	- 8 677	- 16 079	5
Gewinn vor Steuern	347 369	144 310	
Ertragssteueraufwand	- 63 401	11 034	6
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	283 969	155 344	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	6.19	3.39	11

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	283 969	155 344	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	20 304	- 3 163	
- Zurechenbare Steuern	- 2 154	195	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	4 738	- 339	
- Zurechenbare Steuern	- 948	68	
Sonstiges Ergebnis	21 940	- 3 239	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	305 909	152 105	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2022	30. September 2023	Anmerkung
Flüssige Mittel	20 741	24 777	
Forderungen	13 518	16 256	
Vertragsaktiven	1 583	2 605	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	2 846	1 012	
Laufende Steuerguthaben	1 496	9 966	
Derivative Finanzinstrumente	400	493	7/8
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	25 442	16 640	4
Total Umlaufvermögen	66 027	71 748	
Mobile Sachanlagen	332	286	
Immaterielle Anlagen	296	104	
Derivative Finanzinstrumente	14 984	11 296	7/8
Forderungen	3 695	3 093	
Finanzbeteiligungen	9	9	7
Anteile an assoziierten Unternehmen	78	78	
Areale und Entwicklungsliegenschaften	508 940	542 999	4/7
Selbstgenutzte Liegenschaften	36 412	36 953	4
Anlageliegenschaften	8 850 261	9 060 509	4/7
Latente Steuerguthaben	2 831	2 180	
Total Anlagevermögen	9 417 839	9 657 508	
Total Aktiven	9 483 866	9 729 257	
Verbindlichkeiten	24 298	28 495	
Passive Rechnungsabgrenzungen	73 029	79 015	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	18 211	14 235	
Finanzverbindlichkeiten	30 000	100 000	9
Anleihen und Kassascheine	409 686	350 140	9
Leasingverbindlichkeiten	181	185	9
Derivative Finanzinstrumente	0	668	7/8
Total kurzfristiges Fremdkapital	555 405	572 738	
Finanzverbindlichkeiten	1 115 000	1 350 000	9
Anleihen	1 530 822	1 579 208	9
Leasingverbindlichkeiten	6 700	6 673	9
Derivative Finanzinstrumente	1 101	0	7/8
Vorsorgeverpflichtungen	5 489	5 484	
Latente Steuerverpflichtungen	1 070 971	1 038 947	
Total langfristiges Fremdkapital	3 730 082	3 980 312	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Kapitalreserven	503 012	503 034	
Gewinnreserven	4 666 315	4 647 361	
Neubewertungsreserven	24 464	21 226	
Total Eigenkapital	5 198 379	5 176 208	
Total Passiven	9 483 866	9 729 257	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	283 969	155 344	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 131 894	67 188	4
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 3 066	1 052	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	447	- 910	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 2	- 0	
Aktivierete Eigenleistungen	- 3 149	- 3 945	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	385	- 344	
Aktienbasierende Entschädigungen	1 905	1 646	
Abschreibungen	991	832	
Finanzerfolg	8 593	15 451	5
Ertragssteueraufwand	63 401	- 11 034	6
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	59 652	8 813	
Veränderung Forderungen	- 10 286	- 2 738	
Veränderung Vertragsaktiven	5 426	- 1 021	
Veränderung Verbindlichkeiten	4 115	4 178	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 748	1 834	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	2 140	4 969	
Bezahlte Zinsen	- 11 445	- 15 555	
Erhaltene Zinsen	83	626	
Erhaltene Dividenden	1	2	
Bezahlte Steuern	- 20 594	- 32 522	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	249 924	193 864	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 131 959	- 216 824	4
Investitionen Anlageliegenschaften	- 32 482	- 30 245	4
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 551	- 1 118	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 72 324	- 63 152	4
Verkäufe von Anlageliegenschaften	58 860	3 000	
Rückzahlungen Darlehen	796	602	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 177 659	- 307 737	

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	Anmerkung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 975	- 1 624	10
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	485 000	525 000	9
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 425 000	- 220 000	9
Emission Anleihen und Kassascheine	300 294	530 070	9
Emissionskosten Anleihen und Kassascheine	- 68	- 1 122	
Rückzahlung Anleihen und Kassascheine	- 250 000	- 540 000	9
Amortisation Leasingverpflichtungen	- 134	- 137	
Gewinnausschüttung	- 171 986	- 174 279	12
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 63 868	117 908	
Veränderung flüssiger Mittel	8 396	4 035	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	20 379	20 741	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	28 775	24 777	

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				283 969		283 969
Veränderung Zinsabsicherungen					20 304	20 304
Veränderung Personalvorsorge					4 738	4 738
Zurechenbare latente Steuern					- 3 102	- 3 102
Sonstiges Ergebnis					21 940	21 940
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				283 969	21 940	305 909
Ausschüttung an die Aktionäre				- 172 005		- 172 005
Erwerb eigener Aktien			- 1 972			- 1 972
Aktienbasierende Entschädigungen		- 70	1 972			1 902
30. September 2022	4 587	503 012	0	4 620 324	24 998	5 152 921
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				155 344		155 344
Veränderung Zinsabsicherungen					- 3 163	- 3 163
Veränderung Personalvorsorge					- 339	- 339
Zurechenbare latente Steuern					263	263
Sonstiges Ergebnis					- 3 239	- 3 239
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				155 344	- 3 239	152 105
Ausschüttung an die Aktionäre				- 174 298		- 174 298
Erwerb eigener Aktien			- 1 622			- 1 622
Aktienbasierende Entschädigungen		21	1 622			1 643
30. September 2023	4 587	503 034	0	4 647 361	21 226	5 176 208

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss per 30. September 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 162 Anlageliegenschaften sowie 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende September 2023 beschäftigte PSP Swiss Property 103 Mitarbeitende, entsprechend 92 Vollzeitstellen (Ende 2022: 100 bzw. 91).

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss per 30. September 2023 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften und wurde durch den Verwaltungsrat am 7. November 2023 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Für den vorliegenden Zwischenabschluss per 30. September 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. September 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 substanzielle 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 Q1–Q3 2022

(in CHF 1 000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	238 229			238 229	- 1 407	236 822
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	131 894			131 894		131 894
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	88 421			88 421		88 421
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 65 965			- 65 965	1 210	- 64 755
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 635			- 1 635	1 188	- 447
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		2		2		2
Bewirtschaftung		10 913		10 913	- 10 913	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 832	1 316	3 149		3 149
Übriger Ertrag	3 891	1 039	19 640	24 570	- 20 665	3 905
Total Betriebsertrag	394 834	13 787	20 956	429 578	- 30 588	398 990
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 19 304			- 19 304	10 913	- 8 391
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 13 009			- 13 009	500	- 12 509
Personalaufwand		- 8 751	- 6 689	- 15 440	75	- 15 365
Honorare an Dritte		- 28		- 28		- 28
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 17 137	- 4 361	- 3 345	- 24 844	19 099	- 5 745
Abschreibungen	- 590	- 401		- 991		- 991
Total Betriebsaufwand	- 50 041	- 13 540	- 10 034	- 73 615	30 588	- 43 028
Betriebserfolg (Ebit)	344 794	247	10 922	355 962		355 962
Finanzertrag						84
Finanzaufwand						- 8 677
Gewinn vor Steuern						347 369
Ertragssteueraufwand						- 63 401
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						283 969
Erträge mit Dritten	329 133	14		329 147		329 147
Erträge mit anderen Segmenten	1 407	13 771	20 956	36 135	- 32 986	3 149
Total Umsatzerlöse	330 540	13 785	20 956	365 282	- 32 986	332 296

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 Q1–Q3 2023

(in CHF 1000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	248 914			248 914	- 1 361	247 553
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 67 188			- 67 188		- 67 188
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	32 949			32 949		32 949
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 19 327			- 19 327	273	- 19 053
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	850			850	60	910
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		0		0		0
Bewirtschaftung		11 231		11 231	- 11 231	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 780	2 165	3 945		3 945
Übriger Ertrag	2 343	1 237	18 060	21 640	- 19 289	2 351
Total Betriebsertrag	198 542	14 248	20 225	233 016	- 31 548	201 469
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 19 532			- 19 532	11 231	- 8 301
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 11 252			- 11 252	704	- 10 548
Personalaufwand		- 8 680	- 6 905	- 15 585	75	- 15 510
Honorare an Dritte		- 20		- 20		- 20
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 18 147	- 4 423	- 3 465	- 26 034	19 538	- 6 496
Abschreibungen	- 594	- 238		- 832		- 832
Total Betriebsaufwand	- 49 525	- 13 360	- 10 370	- 73 255	31 548	- 41 708
Betriebserfolg (Ebit)	149 017	888	9 856	159 761		159 761
Finanzertrag						628
Finanzaufwand						- 16 079
Gewinn vor Steuern						144 310
Ertragssteueraufwand						11 034
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						155 344
Erträge mit Dritten	282 846	8		282 854		282 854
Erträge mit anderen Segmenten	1 361	14 240	20 225	35 827	- 31 881	3 946
Total Umsatzerlöse	284 207	14 248	20 225	318 680	- 31 881	286 800

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., ein Teil des Areals in Wädenswil (Reithalle, Mühlequartier und Felsenkeller) zu einem Verkaufspreis von CHF 13.0 Mio. und die Liegenschaft Grünenbodenweg 28 in Köniz bei Bern (Projekt «Spiegel») zu einem Verkaufspreis von CHF 2.7 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 68 bis 69.

Insgesamt ergaben Neubewertungen der Liegenschaften durch den externen Schätzungsexperten in der Berichtsperiode eine Abwertung in Höhe von CHF 67.2 Mio. Davon entfielen CHF -77.3 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 10.1 Mio. auf Areale und Entwicklungsliegenschaften. Per Ende September 2023 ergaben sich Aufwertungen der Liegenschaften Zürich, Bahnhofplatz 1, 2 / Bahnhofquai 9, 11, 15 sowie Zürich, Binzring 15/17 in Höhe von insgesamt CHF 23.5 Mio.

Bereits per Mitte 2023 betrug die Abwertung CHF 90.7 Mio. 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 werterhöhend 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, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Genf, Rue de la Corraterie 5, 7 / Rue de la Cité 6	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Bahnhofplatz 2 ¹	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Theaterstr. 12	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft

¹ Zusammenlegung mit Liegenschaft Bahnhofplatz 1 / Bahnhofquai 9, 11, 15.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende September 2023 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 82.9 Mio. (Ende 2022: CHF 53.7 Mio.).

(in CHF 1000)	Anlage-		Areale und		Total
	Liegenschaften		Entwicklungs-		
	IAS 40	Selbstgenutzte Liegenschaften IAS 16	liegenschaften zu Marktwert IAS 40	Zum Verkauf bestimmte Entwicklungs- projekte IAS 2	
Bilanzwert 1. Januar 2022	8 473 659	36 132	532 170	85 010	9 126 971
Käufe	131 959				131 959
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	2 267		518		2 785
Umklassifizierungen	149 450		- 149 450		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		298	1	456
Abgänge	- 59 307			- 68 697	- 128 004
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	91 953		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				216 824
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 1 029		- 23		- 1 052
Umklassifizierungen	40 329		- 40 329		0
Wertvermehrnde Investitionen	30 245	1 118	63 152	10 175	104 690
Aktivierte Eigenleistungen	3 083	16	837	10	3 945
Aktivierte Bauzinsen	104		279	1	384
Aktivierte Nutzungsrechte	114				114
Abgänge	- 2 090			- 18 988	- 21 078
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 77 332	n.a.	10 144	n.a.	- 67 188
Abschreibungen	n.a.	- 594	n.a.	n.a.	- 594
Bilanzwert 30. September 2023	9 060 509	36 953	542 999	16 640	9 657 101
Ursprüngliche Anschaffungskosten		43 407			
Kumulierte Abschreibungen		- 6 455			
Netto-Buchwert		36 953			

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

5 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Zinsertrag	83	626
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	2
Total Finanzertrag	84	628
Zinsaufwand	9 384	16 571
Aktivierete Bauzinsen	- 342	- 384
Amortisation Emissionskosten Anleihen und Kassetheine	- 365	- 108
Total Finanzaufwand	8 677	16 079
Total Finanzerfolg	8 593	15 451
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	9 020	16 463

Der Finanzaufwand der Berichtsperiode beinhaltet Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.05 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.05 Mio.).

6 Ertragssteuern

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	31 889	17 129
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	- 22	2 946
Total laufende Ertragssteuern	31 868	20 076
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	31 729	- 28 773
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	- 560	- 3 072
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	- 286	85
Neueinschätzung STAF Step-up	650	650
Total latente Ertragssteuern	31 533	- 31 110
Total Ertragssteueraufwand	63 401	- 11 034

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: keine).

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)			9 359 201	9 359 201
Finanzbeteiligungen			9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		15 384		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)		1 101		1 101
Total Finanzpassiven	0	1 101	0	1 101

Aktiven (in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 30. September 2023
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)			9 603 509	9 603 509
Finanzbeteiligungen			9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		11 789		11 789
Total Finanzaktiven	0	11 789	9 603 518	9 615 307

Passiven (in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 30. September 2023
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		668		668
Total Finanzpassiven	0	668	0	668

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 September 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. September 2023
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	30 000	100 000
Kurzfristige Anleihen und Kassascheine	409 686	350 140
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	181	185
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 115 000	1 350 000
Langfristige Anleihen	1 530 822	1 579 208
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	6 700	6 673
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	3 092 389	3 386 206

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende September 2023 CHF 3.386 Mrd. (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 0.59% (Vorjahresperiode: 0.38% bzw. Berichtsjahr 2022: 0.38%). Per Ende September 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.88% (Ende 2022: 0.47%).

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 525 Mio. neu aufgenommen und CHF 220 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden drei Kassascheine über nominal insgesamt CHF 180 Mio. mit Laufzeiten von drei bis neun Monaten emittiert. Zwei dieser Kassascheine über nominal CHF 130 Mio. und weitere zwei Kassascheine über nominal CHF 110 Mio. wurden in der Berichtsperiode zurückbezahlt. Des Weiteren 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 2023 um CHF 50 Mio. auf CHF 150 Mio. erhöht. Weiterhin wurde in der Berichtsperiode eine Anleihe über nominal CHF 300 Mio. zurückbezahlt.

Per Ende September 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 1.005 Mrd. (Ende 2022: CHF 0.910 Mrd.), wovon CHF 0.705 Mrd. auf zugesicherte Kreditlinien entfielen (Ende 2022: CHF 0.610 Mrd.).

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. September 2023
< 6 Monate	204 989	370 151
6 bis 12 Monate	349 697	249 989
1 bis 5 Jahre	1 331 591	1 330 302
> 5 Jahre	1 206 111	1 435 764
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	3 092 389	3 386 206

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende September 2023 4.1 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».

	Q3 2022	Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Betriebserfolg (Ebit) in CHF 1 000	71 320	99 724	355 962	159 761
Abschreibungen in CHF 1 000	313	260	991	832
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften in CHF 1 000	0	-23 524	-131 894	67 188
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	0	0	1 635	-850
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	71 633	76 460	226 694	226 931

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».

	Q3 2022	Q3 2023	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Reingewinn in CHF 1 000	56 815	78 428	283 969	155 344
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	0	-23 524	-131 894	67 188
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	0	0	1 635	-850
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	0	5 330	27 867	-11 034
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	0	0	-283	109
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	56 815	60 234	181 293	210 756
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	1.24	1.71	6.19	3.39
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	1.24	1.31	3.95	4.59

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2022	30. September 2023
Eigenkapital in CHF 1 000	5 198 379	5 176 208
Latente Steuern in CHF 1 000	1 068 139	1 036 766
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	113.33	112.85
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	136.62	135.45

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, 6. November 2023

Bericht über die Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses



Einleitung

Wir haben eine Review des beiliegenden verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (konsolidierte Erfolgsrechnung, konsolidierte Gesamtergebnisrechnung, konsolidierte Bilanz, konsolidierte Geldflussrechnung, konsolidierter Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 18 bis 36 und 52 bis 69), der PSP Swiss Property AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2023 bis 30. September 2023 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten konsolidierten 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 konsolidierten 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 konsolidierten Zwischenabschlusses 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

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 48 to 49.

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	Q1-Q3 2022 / 31 Dec 2022	Q1-Q3 2023 / 30 Sep 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 3.50	CHF 4.37
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 138.18
	EPRA Net Tangible Assets: Assumes that entities buy and sell assets, thereby crystallising certain levels of unavoidable deferred tax.		CHF 136.97	CHF 135.78
	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 116.63
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%	16.5%
	Administrative & operating costs (excluding costs of direct vacancy) divided by gross rental income.		16.6%	15.5%
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%	35.9%

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)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Earnings per IFRS statement of profit or loss	283 969	155 344
Adjustments to calculate EPRA Earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 131 894	67 188
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	- 23 666	- 13 896
Tax on profits or losses on disposals	3 212	2 998
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	28 517	- 10 384
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	160 584	200 339
Basic number of shares	45 867 891	45 867 891
EPRA Earnings per Share (EPS) in CHF	3.50	4.37

2 EPRA Net Asset Value metrics

(in CHF 1 000)	31 December 2022			30 September 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	5 176 208	5 176 208	5 176 208
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	5 176 208	5 176 208	5 176 208
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	10 677	10 677	10 677
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	10 560	10 560	10 560
Diluted NAV at Fair Value	5 223 861	5 223 861	5 223 861	5 197 444	5 197 444	5 197 444
Exclude:						
Deferred tax in relation to fair value gains of IP ²	1 076 268	1 073 164		1 043 598	1 041 720	
Fair value of financial instruments	- 14 284	- 14 284		- 11 121	- 11 121	
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			- 104	
Include:						
Fair value of fixed interest rate debt ³			213 636			151 924
Revaluation of intangibles to fair value	0			0		
Real estate transfer tax	108 933	0		108 223	0	
NAV	6 394 778	6 282 444	5 437 496	6 338 144	6 227 939	5 349 368
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	138.18	135.78	116.63

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 September 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%	9 654 009	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 September 2023
Investment property - wholly owned	9 359 201	9 603 509
Investment property - share of JVs/Funds	n.a.	n.a.
Trading property (including share of JVs)	25 442	16 640
Less: developments	- 534 382	- 559 639
Completed property portfolio	8 850 261	9 060 509
Allowance for estimated purchasers' costs	n.a.	n.a.
Gross up completed property portfolio valuation (B)	8 850 261	9 060 509
Annualised cash passing rental income	311 147	337 157
Property outgoings	- 40 937	- 39 566
Annualised net rents (A)	270 210	297 591
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives ¹	8 490	- 390
Topped-up net annualised rent (C)	278 699	297 201
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 3.0 months (2022: 3.2 months).

4 EPRA vacancy rate

(in CHF 1 000)	31 December 2022	30 September 2023
Estimated rental value of vacant space (A) ¹	10 261	11 222
Estimated rental value of the whole portfolio (B)	322 550	333 751
EPRA vacancy rate (A/B)	3.2%	3.4%

¹ For Q1 and Q3 reporting, the EPRA vacancy rate is used with PSP's assumptions for the rental value and not the estimate of the property appraiser.

5 EPRA cost ratio

(in CHF 1 000)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	42 010	40 856
Net service charge costs/fees	0	0
Management fees less actual/estimated profit element	28	20
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)	42 037	40 875
Direct vacancy costs	2 707	2 417
Costs (excluding direct vacancy costs) (B)	39 330	38 458
Gross rental income less ground rent costs per IFRS	236 822	247 553
Add: share of Joint Ventures (Gross Rental Income less ground rent costs)	n.a.	n.a.
Gross rental income (C)	236 822	247 553
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	17.8%	16.5%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	16.6%	15.5%
Capitalised operating costs	1 782	1 770

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 1.8 million (Q1-Q3 2022: CHF 1.8 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 September 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	1 450 000				1 450 000
Bond loans	1 929 348				1 929 348
Net payables	121 744				121 744
Exclude:					
Cash and cash equivalents	24 777				24 777
Net debt (a)	3 476 315				3 476 315
Include:					
Owner-occupied property	36 953				36 953
Investment properties at fair value	9 060 509				9 060 509
Properties held for sale	16 640				16 640
Properties under development	542 999				542 999
Intangibles	104				104
Net receivables	32 931				32 931
Financial assets	9				9
Total property value (b)	9 690 146				9 690 146
LTV (a/b)	35.9%				35.9%

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 150 investment properties which have a fair value of CHF 8.101 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	126 199	3 976	6 404	5.3%	136 580
Geneva	29 557	- 15	1 794	6.5%	31 336
Basel	15 476	866	160	1.0%	16 502
Bern	12 994	1 816	745	5.9%	15 556
Lausanne	11 830	22	714	6.1%	12 567
Other locations	13 757	227	699	5.0%	14 683
Sites and development properties	9 111	- 6 952	0	n.a.	2 159
Net Rental Income¹	218 925	- 60	10 517	5.2%	229 382

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 5.6 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 52 to 69.

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)	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023
Acquisitions	131 959	216 824
Development	73 257	63 988
Investment Properties		
- Incremental lettable space ¹	n.a.	n.a.
- No incremental lettable space	26 760	33 790
- Tenant incentive	8 439	672
- Other material non-allocated types of expenditure	n.a.	n.a.
- Capitalised interests	342	384
Total CapEx	240 757	315 658
Conversion from accrual to cash basis	- 767	- 4 471
Total CapEx on cash basis	239 989	311 187

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 (Q1-Q3 2022: acquisitions at Place de la Synagogue 3, 5 / Rue Jean-Petitot 4, 6 in Geneva, Linthescher-gasse 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, 6. November 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 38 bis 47) der PSP Swiss Property AG für die Periode endend am 30. September 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



2

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. September 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. September 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



51 Zusatzinformationen

- 52 Kennzahlen pro Region
- 54 Immobilienangaben
- 66 Zusatzangaben Projekt-
entwicklungen
- 68 Käufe und Verkäufe Liegenschaften
- 68 Fälligkeitsprofil der Mietverträge
- 69 Mieterstruktur
- 70 Kontaktstellen und wichtige Daten
- 71 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								
Q1-Q3 2023	78	145 083	7 788	5 539	131 756	60.4%	203 679	58.5%
2022	77	181 885	9 824	10 669	161 392	58.8%	187 916	57.0%
Genf								
Q1-Q3 2023	22	35 875	4 516	1 435	29 925	13.7%	51 188	14.7%
2022	21	42 712	5 476	923	36 313	13.2%	45 894	13.9%
Basel								
Q1-Q3 2023	14	18 218	1 716	989	15 513	7.1%	27 150	7.8%
2022	15	28 628	1 860	1 261	25 506	9.3%	31 170	9.5%
Bern								
Q1-Q3 2023	17	17 729	1 532	1 150	15 046	6.9%	24 105	6.9%
2022	17	20 651	2 114	992	17 545	6.4%	23 364	7.1%
Lausanne								
Q1-Q3 2023	15	15 152	1 329	986	12 837	5.9%	20 978	6.0%
2022	15	19 578	2 072	1 708	15 798	5.8%	20 593	6.2%
Übrige Standorte								
Q1-Q3 2023	16	14 468	1 682	1 054	11 732	5.4%	20 890	6.0%
2022	17	18 419	2 341	1 694	14 385	5.2%	20 581	6.2%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
Q1-Q3 2023	11	2 388	968	99	1 320	0.6%	n.a. ⁸	n.a.
2022	13	6 207	2 142	296	3 769	1.4%	n.a. ⁹	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
Q1-Q3 2023	173	248 914	19 532	11 252	218 130	100.0%	347 989	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 2023 TCHF 17 857.

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)
	191 796	57.5%	- 12 881	5 557 792	57.6%	3.6%	3.3%	3 124	1.5%	14 078	2.5%
	181 980	56.4%	127 673	5 404 692	57.4%	3.4%	3.0%	4 555	2.4%	14 901	2.8%
	50 002	15.0%	- 29 023	1 475 075	15.3%	3.2%	2.7%	2 506	4.9%	5 398	5.8%
	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	7.7%	- 13 971	661 617	6.9%	3.7%	3.1%	2 869	10.6%	8 834	10.2%
	29 795	9.2%	- 22 212	706 630	7.5%	4.0%	3.6%	1 400	4.5%	5 448	5.1%
	23 928	7.2%	- 10 679	584 186	6.0%	4.0%	3.4%	323	1.3%	2 603	2.8%
	23 484	7.3%	- 8 595	586 470	6.2%	3.6%	3.1%	659	2.8%	4 284	4.6%
	22 565	6.8%	- 7 780	422 875	4.4%	4.8%	4.0%	1 332	6.4%	4 354	5.4%
	22 405	6.9%	- 11 049	424 632	4.5%	4.6%	3.7%	568	2.8%	1 997	2.5%
	19 636	5.9%	- 3 499	395 917	4.1%	4.8%	3.9%	1 067	5.1%	4 678	5.9%
	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.	10 646	559 639	5.8%	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.
	333 751	100.0%	- 67 188	9 657 101	100.0%	3.7%	3.2%	11 222	3.2%	39 945	4.0%
	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	Gastonomiefläche 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, 2 / Bahnhofquai 9, 11, 15	2 014	6 783	1 021	299	1 329	9 432
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%	5.9%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	126	38.9%	4.8%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
	156	9.3%	7.8%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
	105	0.5%	4.8%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
	123	6.4%	7.1%	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%	3.1%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	1.3%	2.1%	1894 95 99	1990 2021 23	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%	2.2%	1812	2005 10 19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	7	0.0%	2.1%	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%	5.8%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	17	1.8%	2.6%	1930 76	1985 2006 09 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	7	100.0%	-0.2%	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	0.1%	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%	3.9%	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%	6.2%	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%	4.3%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 66 bis 67.
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	15 695	0	885	7 917	24 497
Zürich, Förrlibuckstr. 66	2 055	5 267	0	0	1 851	7 118
Zürich, Förrlibuckstr. 110	2 963	8 730	350	194	2 497	11 771
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	3 589	810	0	4 654	9 053
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 059	4 936	0	694	23 689
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 773	1 624	0	5 046	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	13 263	350	96	4 758	18 467
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	1 468	0	0	269	1 737
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	809	247	0	0	1 056
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%	4.8%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	85	0.0%	4.0%	1963	2002 20 21	29.06.2001	PR	AE	100.0%
	306	0.5%	4.1%	1989	2016 17 21	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	78	0.4%	4.7%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	59	6.0%	3.9%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	871	10.8%	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%	3.3%	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%	2.5%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	15	0.1%	4.5%	1969	1986 2008 21	31.12.2004	PR	AE	100.0%
	236	0.5%	3.4%	1992	2009 13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
	40	0.4%	4.4%	1982	2008 16	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	65	0.2%	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	0.5%	2.9%	2021		01.12.2002	PR	AE	100.0%
	18	0.7%	3.3%	1914 40	1994 2018	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.1%	1879	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	35	2.2%	3.4%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.0%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	34	0.3%	3.2%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
	7	0.3%	4.8%	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%	2.6%	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 66 bis 67.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastonomiefläche 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	600	0	178	1 589
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	1 060	1 445
Zürich, Zweierstr. 129	597	1 819	261	0	836	2 916
Total	263 773	423 095	30 806	18 963	88 117	560 981

- 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%	3.1%	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%
	135	2.9%	4.0%	2002	2016	01.06.2023	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	0.7%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	76	2.3%	2.7%	1959	2003 08 18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	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%	6.8%	1981 2001	2010 14	01.04.2010	PR	AE	100.0%
	8	0.0%	3.1%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	35	1.0%	3.5%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	2	0.0%	2.8%	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%	3.2%	1913	1985 2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	125	1.8%	3.6%	1981	2006 16 18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.7%	1982	2018 21	01.01.2004	PP	AE	100.0%
	7	5.8%	3.5%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	4 277	1.5%	3.3%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 66 bis 67.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastonomiefläche 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	4 513	1 182	0	45	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 5, 7 / Rue de la Cité 6	7 900	5 119	1 865	0	229	7 213
Genève, Rue de la Corratierie 24/26	1 005	1 579	614	0	193	2 386
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	946	240	0	77	1 263
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 382	890	0	788	12 060
Genève, Rue du Marché 40	798	0	1 123	4 416	27	5 566
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 XXXI-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	40 528	71 721	8 505	5 368	7 064	92 658
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	853	1 930
Basel, Grosspeterstr. 18 / Grosspeteranlage 11	2 227	5 078	0	413	651	6 142
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	358	0	327	1 059
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	11 391	0	0	695	12 086
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	57 729	5 357	7 602	15 947	86 635

- 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%	4.0%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	5.5%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
	64	3.0%	3.1%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.6%	1874	2020	01.01.2022	PD	AE	100.0%
	0	0.1%	2.0%	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%	2.9%	1900	2011 14	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	12.4%	1.9%	1935	1991 2022	22.09.2020	PR	AE	100.0%
	0	19.5%	1.1%	1920	2023	22.09.2020	PR	AE	100.0%
	10	1.1%	2.2%	1825	1996 2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.0%	1920	2000 01 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	255	16.6%	3.9%	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	0.3%	2.7%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.4%	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%	2.7%	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	4.9%	2.7%						
	0	0.0%	2.9%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	4	7.0%	3.9%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	0	16.2%	2.1%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.2%	2.4%	1896	1982 2005 16 22	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1930	1984 98 2015 19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	79	47.0%	1.2%	2023		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	159	5.8%	3.4%	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	61.6%	2.5%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1924	1975 2002 05 20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	1.8%	3.2%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	108	24.9%	2.5%	2000	2022	01.09.2014	PR	STWE	100.0%
	52	0.0%	3.7%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	68	1.9%	3.6%	1991	2020	01.12.2001	PR	AE	100.0%
	560	10.6%	3.1%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 66 bis 67.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastonomiefläche 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	6 326	0	0	794	7 120
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	270	322	815
Bern, Kramgasse 78	241	178	510	0	352	1 040
Bern, Laupenstr. 10	969	1 818	571	0	247	2 636
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	7 629	870	0	987	9 486
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	925	11 470
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	67 065	6 812	3 839	16 659	94 375
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	9 576	0	361	5 337	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	3 326	1 458	0	137	4 921
Total	30 886	46 847	8 313	623	24 484	80 267

- 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%	2.5%	1694 1932	2022	01.01.2019	IS	AE	100.0%
	0	0.0%	1.2%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	115	0.0%	3.8%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	6	3.3%	3.0%	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	9.6%	0.9%	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%	4.5%	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%	4.0%	2014		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	228	1.5%	4.0%	2003		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	59	1.4%	4.2%	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	12.3%	5.0%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	779	1.3%	3.4%						
	9	0.0%	3.0%	1880	2002 12 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	23	0.0%	4.7%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	146	33.3%	4.6%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	10	10.0%	6.8%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	7.3%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	8	0.0%	6.8%	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%	3.7%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	12.0%	2.7%	1913	1989 2004 20 21	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	61	0.1%	3.2%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	61	2.6%	5.5%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	221	9.2%	2.4%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	77	14.1%	4.2%	1962 63	1998 2002 19	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	679	6.4%	4.0%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 66 bis 67.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare 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	1 992	12 810
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	1 092	0	0	0	1 092
Lugano, Via Emilio Bossi 9	1 049	1 428	50	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	13 139	23 892
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	39 915	14 539	92	24 535	79 081
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.
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 «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	43 415	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	566 320	706 372	74 332	36 487	176 806	993 997

- 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%	3.0%	1968	2001 02 06 20 22	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	18	3.5%	3.7%	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%	4.1%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
	81	0.0%	5.2%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
	3	2.7%	4.3%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	21	0.0%	-3.6%	1730 1978	2008 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	23	70.2%	0.6%	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%	4.5%	1900	1980 2021	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	44	3.9%	4.5%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	22	17.5%	3.9%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	422	6.1%	3.8%	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%	3.1%	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%
	730	5.1%	3.9%						
	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.		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	AE 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.		01.04.2001	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.						
	7 623	3.2%	3.2%						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 66 bis 67.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.
9 Kauf während der Berichtsperiode.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «B2Binz» Zürich, Grubenstrasse 6/8

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Ersatzneubau	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 32.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 7%	Ende 2023

Projekt «Zürcherhof» Zürich, Limmatquai 4

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 25 Mio. (davon CHF 15.3 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 10.8 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 9.5 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2024

Projekt «TEC»
Basel, Grosspeterstrasse 24

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Modernisierung	Im Bau 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	4 19	n.a.	353
Köniz bei Bern (Spiegel), Grünenbodenweg 28	1 608	n.a.	n.a.
Wädenswil, Teil des Areal «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	3%	5%
2024	7%	9%
2025	10%	14%
2026	11%	16%
2027	15%	13%
2028	13%	11%
2029	4%	3%
2030	6%	4%
2031	6%	3%
2032	5%	4%
2033+	14%	13%
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	135	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
	n.a.	n.a.	353	n.a.	01.07.2005	28.03.2023
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	03.07.2023
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	25.05.3023

Mieterstruktur

	31. Dezember 2022	30. September 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 FY 2023
27. Februar 2024

Ordentliche Generalversammlung 2024
4. April 2024

Publikation Q1 2024
7. Mai 2024

Publikation H1 2024
20. August 2024

Publikation Q1-Q3 2024
12. November 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: Fabian Laube

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: Terri-Liza Bachmann

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: Urs Pichler, Adliswil

Redaktion und Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen

Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

November 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

