p|s|p
Swiss Property

Quartals-bericht Q1

2024

Quartalsbericht Q1 2024
PSP Swiss Property

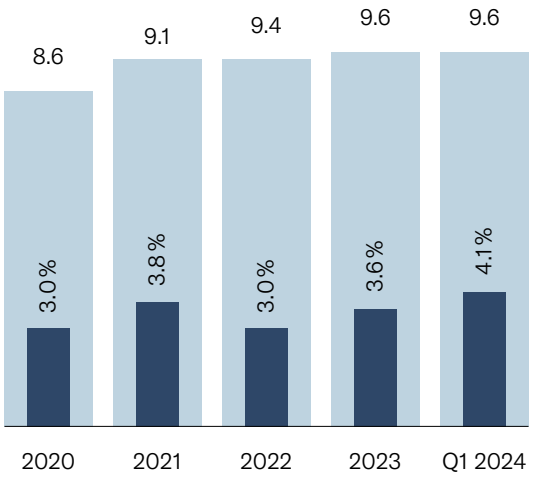
Inhaltsverzeichnis

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2023	Q1 2023	Q1 2024	+/–[1]
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	331 905	81 135	89 182	9.9%
EPRA like-for-like Veränderung	%	5.1	4.0	6.6[2]	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	– 161 261	0	31 210	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	14 012	938	568	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	910	910	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 000	628	555	
Reingewinn	CHF 1 000	207 595	57 024	80 990	42.0%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge[3]	CHF 1 000	339 213	56 283	56 615	0.6%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge[3]	CHF 1 000	297 742	69 901	76 722	9.8%
Ebitda-Marge	%	84.4	84.5	85.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 786 900		9 726 094	– 0.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 220 722		5 302 390	1.6%
Eigenkapitalquote	%	53.3		54.5	
Eigenkapitalrendite	%	4.0		6.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 465 833		3 315 731	– 4.3%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.4[4]		34.1	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 046 911		9 081 137	0.4%
Brutto-Rendite[5]	%	3.6	3.7	3.9	
Netto-Rendite[5]	%	3.2	3.3	3.5	
Leerstandsquote (CHF)[5, 6]	%	3.6		4.1	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	11		10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	560 582		566 194	1.0%
Personalbestand					
Mitarbeitende	Anzahl	101		98	
Vollzeitstellen	Anzahl	90		87	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS)[7]	CHF	4.53	1.24	1.77	42.0%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge[3, 7]	CHF	7.40	1.23	1.23	0.6%
EPRA EPS[7]	CHF	7.17	1.21	1.23	1.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.85[8]	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)[9]	CHF	113.82		115.60	1.6%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern[9]	CHF	134.48		136.53	1.5%
EPRA NRV[9]	CHF	137.10		139.18	1.5%
Aktienkurs Periodenende	CHF	117.60		118.20	0.5%

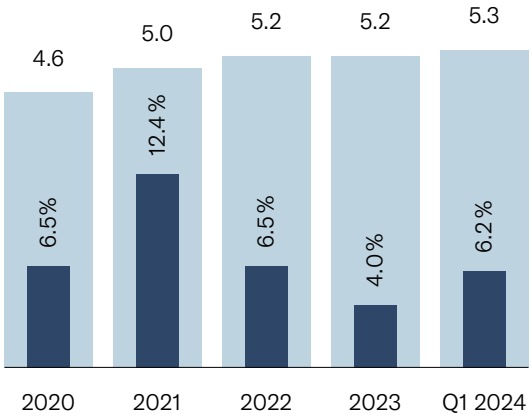
1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2023 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2023.
2 Bereinigt um zwei Sondereffekte: 3.3%.
3 Vgl. dazu Definition auf Seite 42, Anmerkung 9.
4 Exkl. Fremdkapital über total CHF 100 Mio., welche in Form von Festgeld angelegt wurden: 34.7%.
5 Gilt für Anlageliegenschaften.
6 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.
7 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.
8 Für das Geschäftsjahr 2023. Barauszahlung erfolgte am 10. April 2024.
9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio



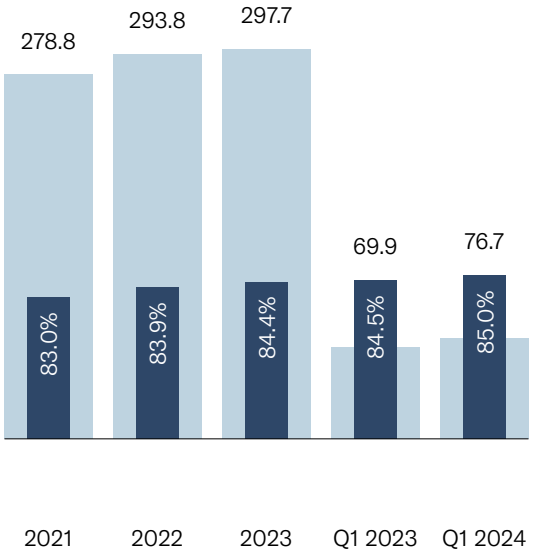
Portfoliowert in CHF Mrd.
Leerstandsquote in %

Eigenkapital



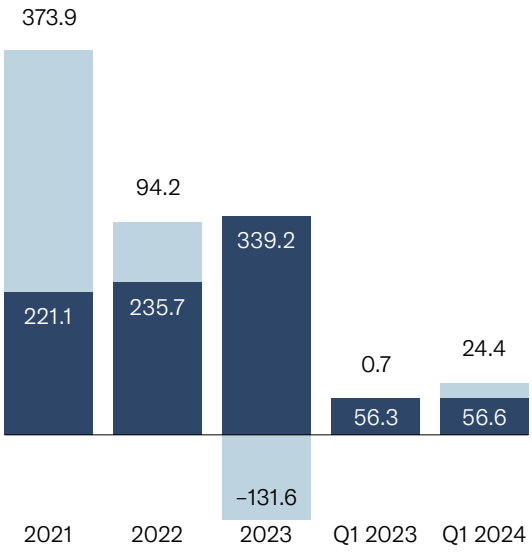
Eigenkapital in CHF Mrd.
Eigenkapitalrendite in %

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 2024

Unser Fokus auf Top-Liegenschaften an Top-Lagen bewährt sich: In den ersten drei Monaten 2024 erzielten wir erneut ein solides Geschäftsergebnis.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre,
geschätzte Leserinnen und Leser

Geschäftsverlauf

In unseren wichtigsten Marktsegmenten, insbesondere in den Geschäftszentren von Zürich und Genf, blieb der Vermietungsmarkt für Büro- und Verkaufsflächen im Q1 2024 unverändert intakt. Somit konnte die Leerstandsquote per Ende Q1 2024 mit 4.1% tief gehalten werden (Ende 2023: 3.6%).

In der Berichtsperiode haben wir die laufenden Bauprojekte erfolgreich weitergeführt. Bis Ende 2024 werden die beiden Projekte in Zürich «Füsslistrasse» und «The12» sowie das Projekt «Hochstrasse» in Basel abgeschlossen; danach werden diese Liegenschaften ins Anlageportfolio umklassifiziert.

Im Q1 2024 haben wir keine Anlageliegenschaften gekauft oder verkauft. Bei der Überbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso haben wir die letzte Einheit veräussert.

Mit dem Geschäftsverlauf sind wir zufrieden und können wiederum ein starkes operatives Resultat ausweisen.

Der Betriebsgewinn (Ebitda ohne Liegenschaftserfolge) stieg um CHF 6.8 Mio. oder 9.8% auf CHF 76.7 Mio. (Q1 2023: CHF 69.9 Mio.). Nicht zuletzt dank unserer strikten Kostendisziplin erzielten wir eine nach wie vor hohe Ebitda-Marge von 85.0% (Q1 2023: 84.5%).

Marktumfeld Schweiz

Vermietungsmarkt, Büro und Detailhandel

Unser Portfolio repräsentiert ein Teilsegment des Schweizer kommerziellen Liegenschaftsmarkts: Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Segment blieb die Nachfrage nach attraktiven Mietflächen, wie erwähnt, insbesondere in den Zentren von Zürich und Genf, intakt. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen an sekundären Lagen blieb der Markt hingegen eine Herausforderung.

Investitionsmarkt

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der Berichtsperiode in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für solche Anlagemöglichkeiten bleiben die geforderten Renditen, trotz höherer Zinsen, tief.

Favorisiert werden nach wie vor Liegenschaften mit hoher Cash-Flow-Visibilität.

Für Objekte an peripheren Lagen und für Liegenschaften mit einem ungenügenden Nachhaltigkeitsprofil verlangen die Investoren jedoch höhere Renditen als in der Vergangenheit.

Konsolidiertes Quartalsergebnis

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 8.0 Mio. oder 9.9% auf CHF 89.2 Mio. (Q1 2023: CHF 81.1 Mio.).

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge[1], erhöhte sich um CHF 0.3 Mio. oder 0.6% auf CHF 56.6 Mio. (Q1 2023: CHF 56.3 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag resultierte aus der erwähnten Steigerung des Liegenschaftsertrags. Auf der anderen Seite hatten ein um CHF 0.7 Mio. höherer Betriebsaufwand und insbesondere ein um CHF 4.4 Mio. gestiegener Finanzierungsaufwand einen negativen Effekt. Dabei gilt es jedoch zu erwähnen, dass die Finanzierungskosten mit einem Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale von 0.85% relativ betrachtet weiterhin tief waren (Q1 2023: 0.41%).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 1.23 (Q1 2023: CHF 1.23).

Der Reingewinn erreichte CHF 81.0 Mio. (Q1 2023: CHF 57.0 Mio.). Die Steigerung um CHF 24.0 Mio. oder 42.0% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioaufwertung um CHF 31.2 Mio. (Q1 2023: weder Auf- noch Abwertung). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.77 (Q1 2023: CHF 1.24).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende Q1 2024 CHF 115.60 (Ende 2023: CHF 113.82). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 136.53 (Ende 2023: CHF 134.48).

1 Vgl. Definition auf Seite 42, Anmerkung 9.

Portfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende Q1 2024 CHF 9.6 Mrd.

Unser Immobilienportfolio umfasste 162 Anlageliegenschaften. Dazu kamen zwei Areale und acht Entwicklungsliegenschaften.

Anlageliegenschaften

In der Berichtsperiode wurden Anlageliegenschaften weder gekauft noch verkauft.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Bei der Wohnüberbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso wurde die letzte Einheit für CHF 3.5 Mio. verkauft. Entwicklungsprojekte haben wir weder gekauft noch verkauft.

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 76 bis 77.

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

Projekt «Hochstrasse», Basel: Das Geschäftshaus an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 wird modernisiert. Etwa die Hälfte der Mietflächen (rund 15 500 m^2) wird einer neuen Nutzung zugeführt; geplant sind 187 Serviced Apartments. Der Umbau wird gegen Ende 2024 abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt CHF 28 Mio.

Projekt «The12», Zürich: Die Liegenschaft an der Theaterstrasse 12 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 6 000 m^2 repräsentativen Retail-, Gastronomie- und Büroflächen. Nutzbare Aussenräume dienen als attraktive Aufenthaltsbereiche. Die Investitionssumme beträgt CHF 35 Mio. Die Liegenschaft wird im Q4 2024 bezugsbereit sein.

Projekt «Hôtel des Postes», Lausanne: Die Liegenschaft an der Place Saint-François 15 mit Baujahr 1900 wurde in der Vergangenheit teilweise renoviert. Nun steht jedoch eine umfassende Aussen- und Innenrenovation an. Unter anderem werden die Fassade sowie die gesamte Gebäudetechnik erneuert. Das Gebäude wird zudem auf der Südseite erweitert und an das Fernheiz-System der Stadt Lausanne angeschlossen. Die Investitionssumme beträgt CHF 45 Mio. Die Renovation wird Ende 2025 abgeschlossen sein. Die Schweizerische Post, welche in diesem Gebäude seit vielen Jahren eine Poststelle betrieben hatte, konnte erfreulicherweise als künftige Mieterin gehalten werden. Die Vermarktung der übrigen Flächen wird nächstens gestartet.

Leerstand

Ende Q1 2024 betrug die Leerstandsquote 4.1% (Ende 2023: 3.6%). Von den 2024 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.3 Mio.) waren per Ende Q1 2024 noch 14% offen. Per Jahresende 2024 erwarten wir weiterhin eine Leerstandsquote von unter 4%.

Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende Q1 2024 4.8 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, 5.5 Jahre.

Bewertung der Immobilien

Wir führen regelmässig per Ende März und Ende September, in Übereinstimmung mit unseren Rechnungslegungsgrundsätzen, eine interne Wertanalyse durch. Unsere Wertanalyse per Ende März 2024 führte zu einer Aufwertung durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten von insgesamt CHF 31.2 Mio. Die Neubewertung erfolgte aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren bei den Anlageliegenschaften Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6, Bahnhofstrasse 66 und Waisenhausstrasse 2, 4 / Bahnhofquai 7 (alle in Zürich) sowie bei der Entwicklungsliegenschaft Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel.

Kapitalstruktur und Liquidität

PSP Swiss Property verfügt über eine solide Eigenkapitalbasis.

Per Ende Q1 2024 verfügten wir über ein Eigenkapital von CHF 5.302 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.5% (Ende 2023: CHF 5.221 Mrd. bzw. 53.3%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.316 Mrd. bzw. 34.1% der Bilanzsumme (Ende 2023: CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4%). Per Ende Q1 2024 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.01% (Ende 2023: 0.91%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2023: 3.9 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Publikation dieses Berichts verfügte PSP Swiss Property über CHF 0.975 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.675 Mrd. zugesichert. Diese Finanzierungsquellen reichen aus für die Finanzierung der laufenden Geschäftstätigkeit, die Refinanzierung von anstehenden Verbindlichkeiten sowie die Finanzierung der geplanten Investitionen in Entwicklungsprojekte und Anlageliegenschaften.

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Im November 2022 hatten wir unseren Green Bond Framework eingeführt und vorgestellt. Detaillierte Informationen zur Umsetzung finden sich in dem am 7. Mai 2024 veröffentlichten Green Bond Report (2. Ausgabe); dieser ist unter www.psp.info abrufbar. Der Green Bond Report wird jährlich im Rahmen der Q1-Publikation veröffentlicht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 4. April 2024 erfolgte am 10. April 2024 eine Dividendenzahlung von CHF 3.85 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 176.6 Mio. (Vorjahr: CHF 3.80 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio.).

Am 10. April 2024 wurde eine 1.65%-Anleihe (Green bond, all-in 1.691%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Oktober 2032 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick

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 Büro- und Verkaufsflächen aus. Der Berner Vermietungsmarkt ist stabil, schwieriger ist der Markt in Basel.

Für 2024 erwarten wir einen höheren Liegenschaftsertrag als 2023.

Die Indexierung der Mietverträge wird einen Teil dazu beisteuern, ebenfalls die an den Umsatz gekoppelten Mieteinnahmen, die während der Covid-Pandemie ausfielen. Weiter erwarten wir zusätzliche Mieteinnahmen bei unseren Entwicklungsprojekten.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird voraussichtlich sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben dürften. Der Finanzaufwand wird gegenüber 2023 höher ausfallen.

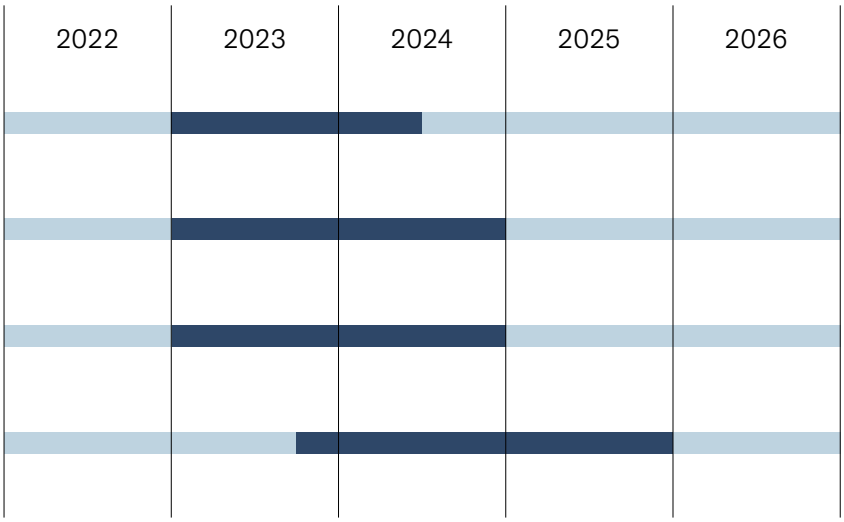
Neu erwarten wird für das Geschäftsjahr 2024 einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 300 Mio. (bisher: über CHF 295 Mio.; 2023: CHF 297.7 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2024 weiterhin mit einer Quote von unter 4% (Ende 2023: 3.6%).

Alles in allem gehen wir von einem weiteren guten Jahr für PSP Swiss Property aus. So sind wir zuversichtlich, dass wir 2024 operativ erneut ein solides Ergebnis erarbeiten und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.

Giacomo Balzarini
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Portfolioübersicht

Projekt-Pipeline[1]



1 Zürich, «Füsslistrasse»
CHF 20 Mio.

2 Basel, «Hochstrasse»
CHF 28 Mio.

3 Zürich, «The12»
CHF 35 Mio.

4 Lausanne, «Hôtel des Postes»
CHF 45 Mio.

Portfoliokennzahlen[2]

A Region Zürich 59%

Portfoliowert	CHF 5.7 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 53.8 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	4.0%
Vermietbare Fläche	573 247 m^2

B Region Genf 15%

Portfoliowert	CHF 1.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 12.4 Mio.
Netto-Rendite	2.8%
Leerstandsquote	2.9%
Vermietbare Fläche	92 712 m^2

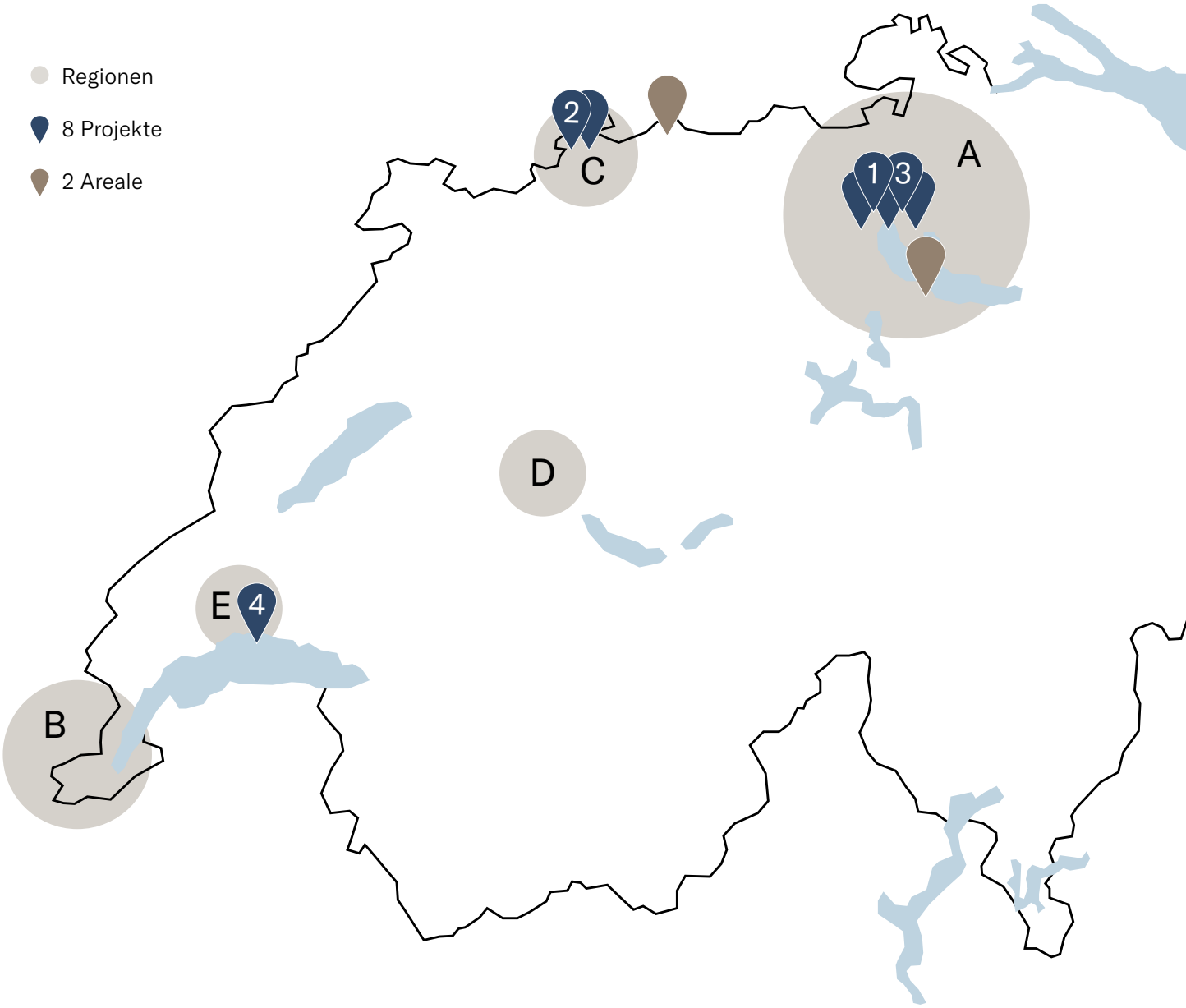
C Region Basel 7%

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 6.4 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	8.8%
Vermietbare Fläche	86 346 m^2

D Region Bern 6%

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 6.7 Mio.
Netto-Rendite	4.2%
Leerstandsquote	1.2%
Vermietbare Fläche	93 073 m^2

1 Auswahl der laufenden Projekte (mit einer Investitionssumme ab CHF 10 Mio.). Details siehe Seiten 76 und 77.



E Region Lausanne 3%

Portfoliowert	CHF 0.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 3.8 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	6.1%
Vermietbare Fläche	69 887 m^2

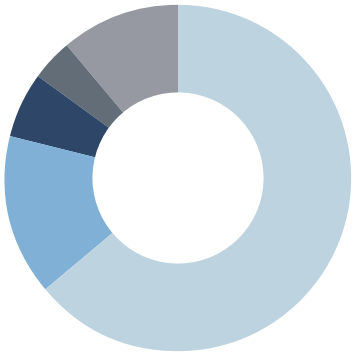
Übrige Standorte 4%

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 5.0 Mio.
Netto-Rendite	4.0%
Leerstandsquote	4.0%
Vermietbare Fläche	79 187 m^2

2 Portfoliowert nach Regionen, Areale und Entwicklungsliegenschaften 6%.

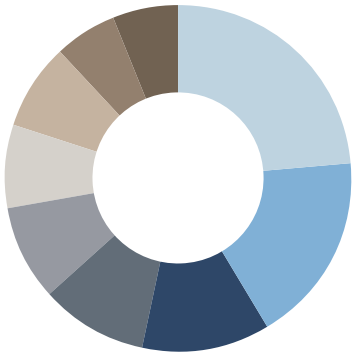
Miete nach Nutzungsart

- 64% Büro
- 15% Verkauf
- 6% Gastronomie
- 4% Parking
- 11% Übrige



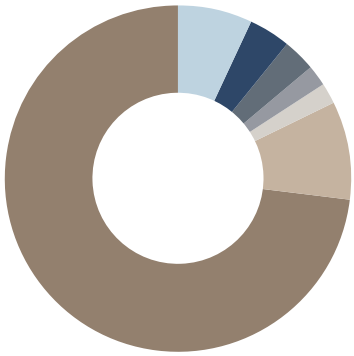
Miete nach Mieterart

- 24% Dienstleistungen
- 18% Verkauf
- 12% Finanzdienstleistungen
- 10% Gastronomie
- 9% Technologie
- 8% Telekommunikation
- 8% Gesundheitswesen
- 6% Öffentliche Hand
- 6% Übrige



Miete nach grössten Mietern

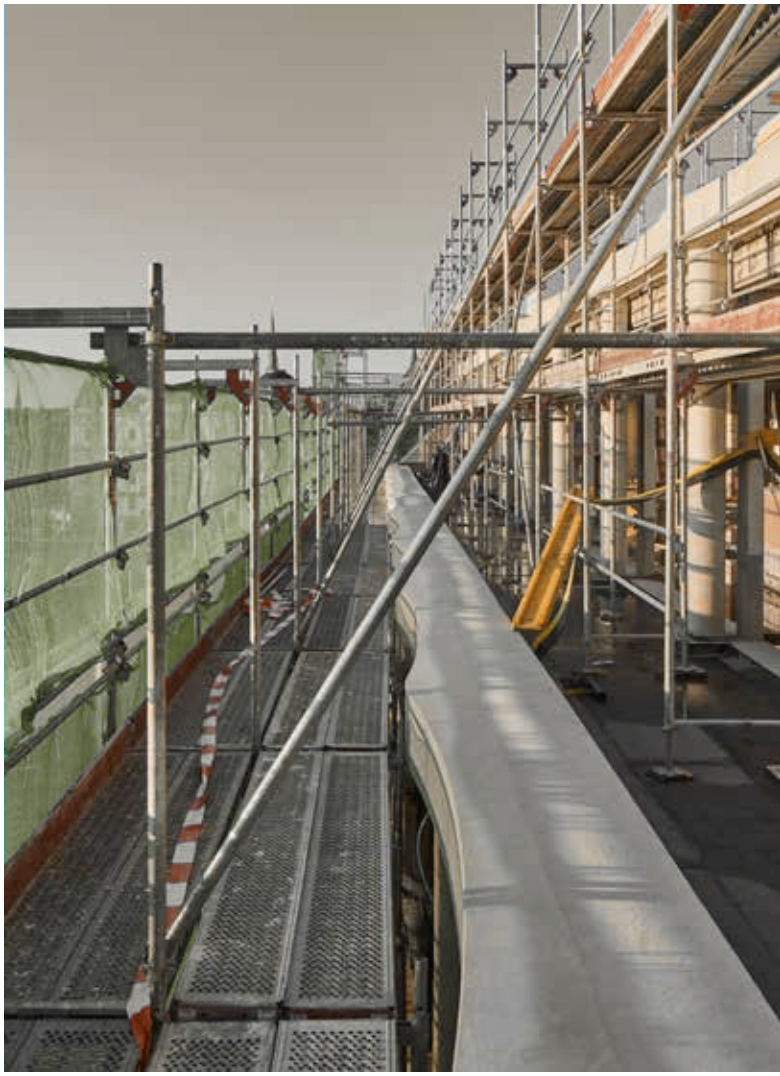
- 7% Swisscom
- 4% Google
- 3% IWG
- 2% On
- 2% Schweizerische Post
- 9% Nächste fünf grösste Mieter
- 73% Übrige



«The12» in Zürich

Glänzende Aussichten für den Bellevueplatz im Herzen von Zürich: Das Geschäftshaus «The12» bietet auf mehreren Etagen 6 000 m² für attraktive Büros, Restaurants, Geschäfte und Fitness.

Rendering



Vorhang auf für eine neue Ära
Die Liegenschaft wurde im Jahr 1973 als Warenhaus errichtet und seither nie gesamtheitlich erneuert. Jetzt wird das Gebäude umfassend renoviert. Die Flächen werden im Q4 2024 bezugsbereit sein.

Rendering

Präsenz in der ersten Reihe
«The12» liegt, wie der Name andeutet, an der Theaterstrasse 12 – direkt neben dem Sechseläutenplatz und dem Zürichsee.

Finanzbericht

23 Finanzbericht

Konsolidierte Erfolgsrechnung (Januar bis März)

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	81 135	89 182	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	31 210	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	4 996	3 500	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 4 058	– 2 932	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	910	0	
Aktivierte Eigenleistungen	626	547	4
Übriger Ertrag[1]	2	8	
Total Betriebsertrag	**83 611**	**121 514**	
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 2 755	– 2 963	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 3 437	– 3 287	
Personalaufwand	– 4 783	– 5 003	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand[1]	– 1 885	– 2 330	
Abschreibungen	– 293	– 226	
Total Betriebsaufwand	**– 13 153**	**– 13 808**	
Betriebserfolg (Ebit)	**70 458**	**107 706**	
Finanzertrag	22	333	5
Finanzaufwand	– 3 639	– 8 301	5
Gewinn vor Steuern	**66 841**	**99 738**	
Ertragssteueraufwand	– 9 817	– 18 748	6
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**57 024**	**80 990**	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	1.24	1.77	9

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

1 Aufgrund der Zusammenführung von Positionen lassen sich diese nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen. Siehe Anhang 2.2, Seite 33.

Konsolidierte Gesamtergebnis-rechnung (Januar bis März)

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**57 024**	**80 990**	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
– Veränderung Zinsabsicherungen	822	– 547	
– Zurechenbare Steuern	– 277	65	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
– Veränderung Personalvorsorge	141	1 358	
– Zurechenbare Steuern	– 28	– 272	
Sonstiges Ergebnis	**658**	**604**	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**57 682**	**81 594**	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2023	31. März 2024	Anmerkung
Flüssige Mittel	141 678	27 218	
Forderungen	16 057	18 977	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 036	2 740	
Laufende Steuerguthaben	8 538	19 124	
Derivative Finanzinstrumente	229	105	8
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	29 792	27 695	4
Total Umlaufvermögen	**197 331**	**95 859**	
Sachanlagen und Immaterielle Anlagen	460	512	
Derivative Finanzinstrumente	6 099	5 455	8
Forderungen	2 890	2 686	
Finanzbeteiligungen und Anteile an assoziierten Unternehmen	9	9	
Areale und Entwicklungsliegenschaften	530 790	538 499	4
Selbstgenutzte Liegenschaften	37 259	38 039	4
Anlageliegenschaften	9 009 653	9 043 098	4
Latente Steuerguthaben	2 409	1 936	
Total Anlagevermögen	**9 589 569**	**9 630 235**	
Total Aktiven	**9 786 900**	**9 726 094**	

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2023	31. März 2024	Anmerkung
Verbindlichkeiten	28 824	49 528	
Passive Rechnungsabgrenzungen	94 016	77 790	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	17 948	10 845	
Finanzverbindlichkeiten	100 185	100 187	5
Anleihen und Kassascheine	350 044	200 319	5
Derivative Finanzinstrumente	407	210	8
Total kurzfristiges Fremdkapital	**591 425**	**438 879**	
Finanzverbindlichkeiten	1 286 627	1 336 634	5
Anleihen	1 728 976	1 678 591	5
Derivative Finanzinstrumente	1 286	1 262	8
Vorsorgeverpflichtungen	7 712	6 432	
Latente Steuerverpflichtungen	950 152	961 907	
Total langfristiges Fremdkapital	**3 974 753**	**3 984 825**	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Kapitalreserven	503 034	503 108	
Gewinnreserven	4 699 612	4 780 602	
Neubewertungsreserven	13 489	14 093	
Total Eigenkapital	**5 220 722**	**5 302 390**	
Total Passiven	**9 786 900**	**9 726 094**	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Geldfluss-rechnung (Januar bis März)

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	57 024	80 990	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	– 31 210	4
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	499	174	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	– 910	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	– 2	0	
Aktivierte Eigenleistungen	– 626	– 547	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	– 347	78	
Aktienbasierende Entschädigungen	1 646	1 959	
Abschreibungen	293	226	
Finanzerfolg	3 617	7 968	5
Ertragssteueraufwand	9 817	18 748	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	3 565	2 102	
Veränderung der Forderungen	– 1 772	– 2 920	
Veränderung der Vertragsaktiven	– 2 401	0	
Veränderung der Verbindlichkeiten	18 880	20 704	
Veränderung der aktiven Rechnungsabgrenzungen	– 2 531	– 1 704	
Veränderung der passiven Rechnungsabgrenzungen	– 4 441	– 15 190	
Bezahlte Zinsen	– 7 798	– 9 529	
Erhaltene Zinsen	22	333	
Bezahlte Steuern	– 31 809	– 24 416	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	**42 725**	**47 764**	

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024	Anmerkung
Investitionen in Anlageliegenschaften	– 12 626	– 8 011	4
Investitionen in selbstgenutzte Liegenschaften	– 778	– 967	4
Investitionen in Areale und Entwicklungsliegenschaften	– 20 873	– 1 386	4
Verkäufe von Anlageliegenschaften	3 000	0	
Rückzahlungen von Darlehen	200	204	
Käufe von mobilen Sachanlagen	0	– 71	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	**– 31 078**	**– 10 231**	
Käufe von eigenen Aktien	– 1 624	– 1 885	7
Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	25 000	80 000	5
Rückzahlung von Finanzverbindlichkeiten	– 80 000	– 30 000	5
Emission von Anleihen und Kassascheine	150 125	100 270	5
Emissionskosten aus Anleihen und Kassascheine	– 367	– 332	5
Rückzahlung von Anleihen und Kassascheine	– 110 000	– 300 000	5
Amortisation der Leasingverpflichtungen	– 46	– 46	
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	**– 16 912**	**– 151 993**	
Veränderung flüssiger Mittel	**– 5 265**	**– 114 460**	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	20 741	141 678	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	15 477	27 218	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

(in CHF 1 000)	Aktien-kapital	Kapital-reserven	Eigene Aktien	Gewinn-reserven	Neubewer-tungsreserven	Total Eigenkapital
1. Januar 2023	**4 587**	**503 012**	**0**	**4 666 315**	**24 464**	**5 198 379**
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				**57 024**		**57 024**
Veränderung Zinsabsicherungen					822	822
Veränderung Personalvorsorge					141	141
Zurechenbare latente Steuern					– 305	– 305
Sonstiges Ergebnis					**658**	**658**
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**0**	**0**	**0**	**57 024**	**658**	**57 682**
Erwerb eigener Aktien			– 1 624			– 1 624
Aktienbasierende Entschädigungen		21	1 624			1 646
31. März 2023	**4 587**	**503 034**	**0**	**4 723 339**	**25 122**	**5 256 082**
31. Dezember 2023	4 587	503 034	0	4 699 612	13 489	5 220 722
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				**80 990**		**80 990**
Veränderung Zinsabsicherungen					– 547	– 547
Veränderung Personalvorsorge					1 358	1 358
Zurechenbare latente Steuern					– 207	– 207
Sonstiges Ergebnis					**604**	**604**
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	**0**	**0**	**0**	**80 990**	**604**	**81 594**
Erwerb eigener Aktien			– 1 885			– 1 885
Aktienbasierende Entschädigungen		74	1 885			1 959
31. März 2024	**4 587**	**503 108**	**0**	**4 780 602**	**14 093**	**5 302 390**

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Anhang zum konsolidierten Zwischenabschluss per 31. März 2024

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 10 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende März 2024 beschäftigte PSP Swiss Property 98 Mitarbeitende, entsprechend 87 Vollzeitstellen (Ende 2023: 101 bzw. 90).

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss per 31. März 2024 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften und wurde durch den Verwaltungsrat am 6. Mai 2024 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Für den vorliegenden Zwischenabschluss per 31. März 2024 wurden die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2023, auf den Seiten 61 bis 72, beschrieben.

Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards 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 31. März 2024 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 2023 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftenbewertungsfirma 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 Liegenschaftenbewertungsfirma 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 zum Stichtag der Berichtsperiode 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 Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Die angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen grundsätzlich denjenigen der Vorperiode. Per 1. Januar 2024 traten keine neuen, für die PSP Swiss Property relevanten, Rechnungslegungsstandards in Kraft.

Für den Abschluss 2023 wurden die neuen Anforderungen des IAS 1 «wesentliche Informationen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden» umgesetzt. Diese Änderung wurde als Anlass genommen, um eine interne Analyse des Finanzberichtes der PSP-Gruppe mit Wesentlichkeitsüberlegungen durchzuführen. Aufgrund dessen wurden auch Positionen in der Erfolgsrechnung zusammengeführt, welche sich nun nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen lassen. Die detaillierten Informationen befinden sich im Geschäftsbericht 2023 Anhang 2.2 auf den Seiten 62 bis 63.

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 2023

(in CHF 1 000)	Immobilienanlagen	Immobilienbewirtschaftung	Holding	Zwischensumme	Eliminationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	81 587			81 587	– 452	81 135
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	4 996			4 996		4 996
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 4 058			– 4 058		– 4 058
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	850			850	60	910
Bewirtschaftung		3 638		3 638	– 3 638	0
Aktivierte Eigenleistungen		626		626		626
Übriger Ertrag[1]		408	5 936	6 345	– 6 342	2
Total Betriebsertrag	**83 375**	**4 672**	**5 936**	**93 983**	**– 10 372**	**83 611**
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 6 393			– 6 393	3 638	– 2 755
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 3 668			– 3 668	231	– 3 437
Personalaufwand		– 2 791	– 2 016	– 4 808	25	– 4 783
Betriebs- und Verwaltungsaufwand[1]	– 5 700	– 1 385	– 1 278	– 8 363	6 478	– 1 885
Abschreibungen	– 198	– 95		– 293		– 293
Total Betriebsaufwand	**– 15 959**	**– 4 271**	**– 3 295**	**– 23 525**	**10 372**	**– 13 153**
Betriebserfolg (Ebit)	**67 416**	**401**	**2 642**	**70 458**		**70 458**
Finanzertrag						22
Finanzaufwand						– 3 639
Gewinn vor Steuern						**66 841**
Ertragssteueraufwand						– 9 817
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						**57 024**
Erträge mit Dritten	86 130			86 130		86 130
Erträge mit anderen Segmenten	452	4 670	5 936	11 058	– 10 432	626
Total Umsatzerlöse	**86 583**	**4 670**	**5 936**	**97 189**	**– 10 432**	**86 756**

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.
1 Aufgrund der Zusammenführung von Positionen lassen sich diese nicht vollumfänglich mit dem Vorjahr abstimmen. Siehe Anhang 2.2, Seite 33.

Segmentinformation Q1 2024

(in CHF 1 000)	Immobilienanlagen	Immobilienbewirtschaftung	Holding	Zwischensumme	Eliminationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	89 642			89 642	– 460	89 182
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	31 210			31 210		31 210
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	3 500			3 500		3 500
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 2 932			– 2 932		– 2 932
Bewirtschaftung		4 031		4 031	– 4 031	0
Aktivierte Eigenleistungen		547		547		547
Übriger Ertrag		426	6 020	6 446	– 6 438	8
Total Betriebsertrag	**121 420**	**5 003**	**6 020**	**132 443**	**– 10 929**	**121 514**
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 6 993			– 6 993	4 031	– 2 963
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 3 530			– 3 530	243	– 3 287
Personalaufwand		– 3 021	– 2 007	– 5 028	25	– 5 003
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 6 279	– 1 497	– 1 184	– 8 960	6 630	– 2 330
Abschreibungen	– 207	– 19		– 226		– 226
Total Betriebsaufwand	**– 17 009**	**– 4 536**	**– 3 191**	**– 24 737**	**10 929**	**– 13 808**
Betriebserfolg (Ebit)	**104 410**	**467**	**2 829**	**107 706**		**107 706**
Finanzertrag						333
Finanzaufwand						– 8 301
Gewinn vor Steuern						**99 738**
Ertragssteueraufwand						– 18 748
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						**80 990**
Erträge mit Dritten	92 682	8		92 690		92 690
Erträge mit anderen Segmenten	460	4 995	6 020	11 475	– 10 929	547
Total Umsatzerlöse	**93 142**	**5 003**	**6 020**	**104 165**	**– 10 929**	**93 237**

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 der letzte Teilverkauf beim Objekt «Parco Lago» in Paradiso verzeichnet. Liegenschaftskäufe wurden keine getätigt.

Die interne Wertanalyse per Ende März 2024 führte zu einer Neubewertung der Anlageliegenschaften Zürich, Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6, Zürich, Bahnhofstrasse 66 sowie Zürich, Waisenhausstrasse 2,4 / Bahnhofquai 7 und der Entwicklungsliegenschaft Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 durch den externen Schätzungsexperten. Diese ergab eine Aufwertung von insgesamt CHF 31.2 Mio.

In der Berichtsperiode fanden keine Umklassierungen statt.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende März 2024 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 94.7 Mio. (Ende 2023: CHF 103.1 Mio.).

(in CHF 1 000)	Anlage-liegen-schaften	Selbst-genutzte Liegen-schaften	Areale und Entwicklungs-liegenschaften zu Marktwert	Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungs-liegenschaften	Total Liegen-schaften
	IAS 40	IAS 16	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 1. Januar 2023	**8 850 261**	**36 412**	**508 940**	**25 442**	**9 421 055**
Käufe	216 824	0	0	0	216 824
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	– 876	0	– 23	0	– 899
Umklassifizierungen	83 593	0	– 98 854	15 261	0
Wertvermehrende Investitionen	42 355	1 631	96 411	10 488	150 885
Aktivierte Eigenleistungen	3 389	16	1 161	15	4 581
Aktivierte Bauzinsen	139	0	358	1	498
Aktivierte Nutzungsrechte	114	0	0	0	114
Verkäufe	– 2 090	0	0	– 21 415	– 23 505
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	– 184 057	n.a.	22 796	n.a.	– 161 261
Abschreibungen	n.a.	– 801	n.a.	n.a.	– 801
Bilanzwert 31. Dezember 2023	**9 009 653**	**37 259**	**530 790**	**29 792**	**9 607 493**
Ursprüngliche Anschaffungskosten		43 921			
Kumulierte Abschreibungen		– 6 662			
Netto-Buchwert		**37 259**			
Bilanzwert 1. Januar 2024	**9 009 653**	**37 259**	**530 790**	**29 792**	**9 607 493**
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	– 174	0	0	0	– 174
Wertvermehrende Investitionen	8 011	967	1 386	830	11 195
Aktivierte Eigenleistungen	300	20	222	5	547
Aktivierte Bauzinsen	59	0	86	0	144
Aktivierte Nutzungsrechte	55	0	0	0	55
Verkäufe	0	0	0	– 2 932	– 2 932
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	25 195	n.a.	6 015	n.a.	31 210
Abschreibungen	n.a.	– 207	n.a.	n.a.	– 207
Bilanzwert 31. März 2024	**9 043 098**	**38 039**	**538 499**	**27 695**	**9 647 331**
Ursprüngliche Anschaffungskosten		44 908			
Kumulierte Abschreibungen		– 6 868			
Netto-Buchwert		**38 039**			

5 Finanzierung

Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024
Zinsertrag	22	333
Total Finanzertrag	**22**	**333**
Zinsaufwand	3 821	8 493
Aktivierte Bauzinsen	– 122	– 144
Amortisation von Emissionskosten Anleihen und Kassascheine	– 59	– 48
Total Finanzaufwand	**3 639**	**8 301**
Total Finanzerfolg	**3 617**	**7 968**
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	**3 761**	**8 445**

Der Finanzaufwand der Berichtsperiode beinhaltet Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.02 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 0.02 Mio.).

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2024 CHF 3.316 Mrd. (Ende 2023: CHF 3.466 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 0.85% (Vorjahresperiode: 0.41% bzw. Gesamtjahr 2023: 0.72%). Per Ende März 2024 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.01% (Ende 2023: 0.91%).

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.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende März 2024 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.

Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2023	31. März 2024
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	100 000	100 000
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	185	187
Total kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	100 185	100 187
Kurzfristige Anleihen und Kassascheine	350 044	200 319
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	1 330 000
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	6 627	6 634
Total langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 286 627	1 336 634
Langfristige Anleihen	1 728 976	1 678 591
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	**3 465 833**	**3 315 731**

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 80 Mio. neu aufgenommen und CHF 30 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde eine 1.7%-Anleihe (Green bond, all-in 1.723%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Februar 2030 emittiert. Des Weiteren wurden eine Anleihe von nominal insgesamt CHF 300 Mio. zurückbezahlt.

Per Ende März 2024 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 1.08 Mrd. (Ende 2023: CHF 1.13 Mrd.), wovon CHF 775 Mio. auf zugesicherte Kreditlinien entfielen (Ende 2023: CHF 825 Mio.). Alle in den bestehenden Kreditverträgen festgelegten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote und den Zinsdeckungsfaktor.

Die offenen Positionen aller Finanzverbindlichkeiten betreffend Zinssatzänderungen präsentierte sich jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

(in CHF 1 000)	**31. Dezember 2023**	**31. März 2024**
< 6 Monate	350 044	299 997
6 bis 12 Monate	200 000	150 322
1 bis 5 Jahre	1 729 610	1 729 067
> 5 Jahre	1 186 179	1 136 345
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	**3 465 833**	**3 315 731**

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende März 2024 4.0 Jahre (Ende 2023: 3.9 Jahre).

6 Ertragssteuern

(in CHF 1 000)	**Q1 2023**	**Q1 2024**
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	5 617	6 658
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	3 002	70
Total laufende Ertragssteuern	**8 619**	**6 728**
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	3 930	11 440
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	– 3 072	379
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	124	– 16
Neueinschätzung STAF Step-up	217	217
Total latente Ertragssteuern	**1 198**	**12 021**
Total Ertragssteueraufwand	**9 817**	**18 748**

7 Eigenkapital

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 16 677 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 112.72 bzw. total CHF 1.88 Mio. gekauft. 16 677 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 117.44 bzw. CHF 1.96 Mio. als aktienbasierende Entschädigungen verwendet (Vorjahresperiode: Kauf von 15 097 Aktien und Verwendung als Aktienbasierte Vergütung von 15 097 Aktien zu durchschnittlich CHF 107.59 bzw. CHF 109.00). Hieraus entsteht ein Effekt aus Vergütung in Aktien in Höhe von CHF 0.07 Mio.

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf der Seite 30.

8 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 1 000)	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Marktwert 31. Dezember 2023**
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	9 540 443	9 540 443
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	6 328	0	6 328
Total Finanzaktiven	**0**	**6 328**	**9 540 452**	**9 546 780**
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 693	0	1 693
Total Finanzpassiven	**0**	**1 693**	**0**	**1 693**

Aktiven (in CHF 1 000)	**Level 1**	**Level 2**	**Level 3**	**Marktwert 31. März 2024**
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	9 581 597	9 581 597
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	5 560	0	5 560
Total Finanzaktiven	**0**	**5 560**	**9 581 606**	**9 587 166**
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 472	0	1 472
Total Finanzpassiven	**0**	**1 472**	**0**	**1 472**

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

9 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».

(in CHF 1 000)	**Q1 2023**	**Q1 2024**
Betriebserfolg (Ebit)	70 458	107 706
Abschreibungen	293	226
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	– 31 210
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	– 850	0
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	**69 901**	**76 722**

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».

	Q1 2023	Q1 2024
Reingewinn in CHF 1 000	**57 024**	**80 990**
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	0	– 31 210
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	– 850	0
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	0	6 835
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	109	0
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	**56 283**	**56 615**
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	**1.24**	**1.77**
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	**1.23**	**1.23**

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2023	31. März 2024
Eigenkapital in CHF 1 000	5 220 722	5 302 390
Latente Steuern in CHF 1 000	947 743	959 970
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF[1]	**113.82**	**115.60**
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF[1]	**134.48**	**136.53**

1 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

10 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 4. April 2024 erfolgte am 10. April 2024 eine Dividendenzahlung von CHF 3.85 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 176.6 Mio. (Vorjahr: CHF 3.80 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio.).

Am 10. April 2024 wurde eine 1.65%-Anleihe (Green bond, all-in 1.691%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Oktober 2032 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Ereignisse 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. Mai 2024

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 24 bis 43 und 60 bis 79), der PSP Swiss Property AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2024 bis 31. März 2024 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 konsolidierten 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 konsolidierte Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte

EPRA-Reporting

Die European Public Real Estate Association (EPRA) ist weithin der anerkannte Anbieter von Marktstandards und Benchmarks für die europäische Immobilienbranche. Die Richtlinie der Best-Practices-Empfehlungen von EPRA schreiben die kontinuierliche Berichterstattung für eine Reihe von Leistungskennzahlen vor, die die Qualität der Berichterstattung verbessern sollen, indem sie die Lücke zwischen der regulierten IFRS Accounting Standards-Berichterstattung und den für die europäische Immobilienbranche relevanten spezifischen Analysen schliessen. Diese standardisierten EPRA-Kennzahlen liefern zusätzliche relevante Ertrags-, Bilanz- und Betriebskennzahlen und ermöglichen einen einfachen und effektiven Vergleich von leistungsbezogenen Informationen über die gesamte Branche hinweg.

PSP Swiss Property wendet die Best-Practice-Empfehlungen der EPRA für die finanzielle Berichterstattung und für die Nachhaltigkeitsberichterstattung an. Dieser Abschnitt in der Jahresrechnung von PSP Swiss Property enthält nur die EPRA-Finanzberichterstattung.

PSP Swiss Property ist seit 2001 Mitglied der EPRA und veröffentlicht seit 2010 die EPRA-Kennzahlen. Seit dem Jahr 2015 werden die Zahlen von unabhängigen Revisoren geprüft. Der Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers für diese Berichtsperiode ist im Anschluss an das EPRA-Reporting veröffentlicht.

Die Offenlegung basiert auf den Leitlinien für bewährte Praktiken und Empfehlungen, die im Februar 2022 publiziert wurde.

Weitere Informationen über EPRA und die Best-Practice-Richtlinien von EPRA finden sich auf der EPRA-Webseite: www.epra.com.

EPRA Kennzahlen

Zusammenfassung der EPRA Kennzahlen

Kennzahl	Definition	Ziel	Q1 2023/ 31. Dez 2023	Q1 2024/ 31. März 2024
1 EPRA GEWINN JE AKTIE	Ergebnis der betrieblichen Tätigkeit.	Eine wichtige Kennzahl für die zugrunde liegenden Betriebsergebnisse eines Unternehmens und ein Hinweis darauf, inwieweit die laufenden Dividendenzahlungen durch die Erträge gedeckt sind.	CHF 1.21	CHF 1.23
2 EPRA NAV KENNZAHLEN	EPRA Netto-Wiederbeschaffungswert (NRV): Geht davon aus, dass Unternehmen niemals Vermögenswerte verkaufen, und zielt darauf ab, den für den Wiederaufbau des Unternehmens erforderlichen Wert darzustellen.	Die EPRA NAV-Kennzahlen nehmen Anpassungen am NAV gemäss IFRS-Abschluss vor, um den Stakeholdern die relevantesten Informationen über den beizulegenden Zeitwert der Vermögenswerte und Verbindlichkeiten einer Immobilien-Investmentgesellschaft unter verschiedenen Szenarien zu liefern.	CHF 137.10	CHF 139.18
	EPRA Netto-Sachanlagen (NTA): Geht davon aus, dass Unternehmen Vermögenswerte kaufen und verkaufen, wodurch ein gewisses Mass an unvermeidbaren latenten Steuern herauskristallisiert wird.		CHF 134.75	CHF 136.82
	EPRA Nettoveräusserungswert (NDV): Stellt den Wert für die Anteilseigner in einem Veräusserungsszenario dar, bei dem latente Steuern, Finanzinstrumente und bestimmte andere Anpassungen in vollem Umfang berechnet werden, abzüglich der daraus resultierenden Steuern.		CHF 115.94	CHF 117.48
3 (i) EPRA NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN (NIY)	Annualisierte Mieteinnahmen auf der Grundlage der zum Bilanzstichtag geltenden Bar-Mieten abzüglich der nicht umlagefähigen Betriebskosten der Immobilie, geteilt durch den Marktwert der Immobilie, erhöht um die (geschätzten) Kosten der Erwerber.	Ein vergleichbares Mass für Portfoliobewertungen. Dieses Mass soll es den Anlegern erleichtern, selbst zu beurteilen, wie die Bewertung von Portfolio X im Vergleich zu Portfolio Y ist.	3.2%	3.3%
(ii) EPRA «TOPPED-UP» NETTORENDITE AUS MIETEINNAHMEN	Diese Kennzahl beinhaltet eine Anpassung des EPRA NIY in Bezug auf das Auslaufen mietfreier Zeiten (oder anderer nicht abgelaufener Mietanreize wie z. B. abgezinste Mietperioden und Staffelmieten).		3.3%	3.3%
4 EPRA LEERSTANDSQUOTE	Geschätzter Marktmietwert (ERV) der leerstehenden Flächen geteilt durch den ERV des gesamten Portfolios.	Ein «reines» (prozentuales) Mass für den Leerstand von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, das auf dem ERV basiert.	3.8%	4.3%
5 EPRA KOSTENQUOTE	Verwaltungs- und Betriebskosten (einschliesslich der Kosten für direkten Leerstand) geteilt durch die Bruttomieteinnahmen.	Eine wichtige Kennzahl, die eine aussagekräftige Messung der Veränderungen bei den Betriebskosten eines Unternehmens ermöglicht.	15.8%	15.2%
	Verwaltungs- und Betriebskosten (ohne Kosten des direkten Leerstandes) geteilt durch die Bruttomieteinnahmen.		14.9%	13.9%
6 EPRA LTV	Schulden geteilt durch den Marktwert der Immobilie.	Eine wichtige Kennzahl zur Bestimmung des Prozentsatzes der Schulden im Vergleich zum geschätzten Wert der Immobilien.	35.7%	35.0%

Die Einzelheiten zur Berechnung der EPRA-Kennzahlen sind in den folgenden Tabellen aufgeführt.

1 EPRA Gewinn & EPRA Gewinn je Aktie (EPS)

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024
Gewinn nach IFRS-Erfolgsrechnung	**57 024**	**80 990**
Anpassungen zur Berechnung des EPRA-Ergebnisses, ausgenommen:		
Wertveränderungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (inkl. Entwicklungsimmobilien) und sonstigen Beteiligungen	0	– 31 210
Gewinne oder Verluste aus dem Abgang von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (inkl. Entwicklungsimmobilien) und sonstigen Beteiligungen	– 910	0
Gewinne oder Verluste aus dem Verkauf von Handelsimmobilien einschliesslich Wertminderungsaufwendungen in Bezug auf Handelsimmobilien	– 938	– 568
Steuern auf Veräusserungsgewinne oder -verluste	256	96
Negativer Goodwill / Wertminderung des Goodwills	n.a.	n.a.
Veränderungen des Marktwertes von Finanzinstrumenten und zugehörige Kosten	n.a.	n.a.
Akquisitionskosten auf Share Deals und nicht beherrschende Joint-Venture-Anteile	n.a.	n.a.
Latente Steuern in Bezug auf die EPRA-Anpassungen	217	7 052
Oben genannte Anpassungen in Bezug auf Joint Ventures	n.a.	n.a.
Nicht beherrschende Anteile in Bezug auf die oben genannten Anpassungen	n.a.	n.a.
EPRA Gewinn	**55 648**	**56 360**
Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
EPRA Gewinn je Aktie (EPS) in CHF	**1.21**	**1.23**

2 EPRA NAV Kennzahlen

	31. Dezember 2023			31. März 2024		
(in CHF 1 000)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
Den Aktionären zurechenbares Eigenkapital nach IFRS	**5 220 722**	**5 220 722**	**5 220 722**	**5 302 390**	**5 302 390**	**5 302 390**
Zuzüglich/abzüglich:						
Hybride Finanzinstrumente	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Verwässerter NAV	**5 220 722**	**5 220 722**	**5 220 722**	**5 302 390**	**5 302 390**	**5 302 390**
Zuzüglich:						
Neubewertung von Anlageliegenschaften (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	0	0	0	0	0	0
Neubewertung von Anlageliegenschaften im Bau (falls Anschaffungskostenmodell gemäss IAS 40 angewendet wird)	0	0	0	0	0	0
Neubewertung übrige Anlagen[1]	10 912	10 912	10 912	10 285	10 285	10 285
Neubewertung von Mietverhältnissen von Liegenschaften unter Finanzierungsleasing	0	0	0	0	0	0
Neubewertungen von Handelsimmobilien[1]	1 196	1 196	1 196	2 988	2 988	2 988
Verwässerter NAV zum Marktwert	**5 232 830**	**5 232 830**	**5 232 830**	**5 315 663**	**5 315 663**	**5 315 663**
Abzüglich:						
Latente Steuern im Zusammenhang mit Neubewertungen von Anlageliegenschaften[2]	953 088	952 821		964 994	964 422	
Marktwert von Finanzinstrumenten	– 4 636	– 4 636		– 4 089	– 4 089	
Goodwill aus latenten Steuern	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Goodwill gemäss Bilanz nach IFRS		n.a.	n.a.		n.a.	n.a.
Immaterielle Anlagen gemäss Bilanz nach IFRS		– 189			– 256	
Zuzüglich:						
Fair Value von festverzinslichen Finanzverbindlichkeiten[3]			85 245			72 904
Neubewertung von immateriellen Anlagen zum Marktwert	0			0		
Handänderungssteuer	107 337	0		107 548	0	
NAV	**6 288 619**	**6 180 826**	**5 318 075**	**6 384 117**	**6 275 740**	**5 388 567**
Anzahl ausstehender Aktien (verwässert)	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
NAV je Aktie	**137.10**	**134.75**	**115.94**	**139.18**	**136.82**	**117.48**

1 Basierend auf der Bewertung des externen Gutachters, netto nach Abzug der latenten Steuern ausgewiesen.
2 Für die Hinzurechnung der latenten Steuern wurde die Option 1 gewählt: Das gesamte Anlageportfolio soll in der Regel langfristig gehalten werden und die Handelsimmobilien werden kurzfristig veräussert.
3 Ausgewiesen nach Abzug latenter Steuern.

Zusätzliche Offenlegung latente Steuern

	31. Dezember 2023			31. März 2024		
	Markt-wert	in % des gesamten Portfolios	% der ausge-schlossenen latenten Steuer	Markt-wert	in % des gesamten Portfolios	% der ausge-schlossenen latenten Steuer
Portfolio, das einer aufgeschobenen Steuer unterliegt und das langfristig gehalten und nicht verkauft werden soll	9 591 283	100%	100%	9 632 437	100%	100%
Portfolio, das einer teilweisen latenten Steuer unterliegt und der steuerlichen Strukturierung	0	0%	0%	0	0%	0%

3 EPRA Nettorendite aus Mieteinnahmen (NYI) und EPRA «topped-up» NYI

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2023	31. März 2024
Anlageliegenschaften – Eigentum	9 540 443	9 581 597
Anlageliegenschaften – Joint Ventures/Funds	n.a.	n.a.
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften (einschliesslich Anteile an Joint Ventures)	29 792	27 695
Abzüglich Entwicklungen	– 560 582	– 566 194
Abgeschlossenes Immobilienportfolio	9 009 653	9 043 098
Zulage für geschätzte Kosten der Erwerber	n.a.	n.a.
Angepasster Wert fertiggestellter Anlageliegenschaften (B)	**9 009 653**	**9 043 098**
Annualisierter Ist-Mietertrag	328 748	334 770
Direkter Aufwand Anlageliegenschaften	– 39 802	– 39 822
Annualisierter Netto-Mietertrag (A)	**288 946**	**294 948**
Zuzüglich erwarteter zusätzlicher Mieteinnahmen nach Ablauf von Mietvergünstigungen[1]	6 678	5 154
Topped-up Nettorendite aus Mieteinnahmen (C)	**295 624**	**300 102**
EPRA NIY Nettorendite aus Mieteinnahmen (A/B)	**3.2%**	**3.3%**
EPRA «topped-up» NIY Nettorendite aus Mieteinnahmen (C/B)	**3.3%**	**3.3%**

1 Der gewichtete durchschnittliche mietfreie Zeitraum für den Berichtszeitraum beträgt 4.7 Monate (2023: 2.9 Monate).

4 EPRA Leerstandsquote

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2023	31. März 2024
Geschätzte Mieteinnahmen der leerstehenden Flächen (A)[1]	12 656	14 671
Geschätzte Mieteinnahmen des gesamten Portfolios (B)	336 923	337 282
EPRA Leerstandsquote (A/B)	**3.8%**	**4.3%**

1 Für die Berichterstattung Q1 und Q3 wird die EPRA-Leerstandsquote mit den Annahmen von PSP für die Mieteinnahmen verwendet und nicht die Schätzung des Immobiliengutachters.

5 EPRA Kostenquote

(in CHF 1 000)	Q1 2023	Q1 2024
Verwaltungs-/Betriebsaufwand gemäss IFRS Erfolgsrechnung	12 852	13 576
Nettodienstleistungskosten/Gebühren	0	0
Verwaltungsgebühren abzüglich des tatsächlichen/geschätzten Gewinnanteils	7	6
Sonstige betriebliche Erträge/Erstattungen zur Deckung der Gemeinkosten abzüglich der damit verbundenen Gewinne	0	0
Anteil an den Aufwendungen für Joint Ventures	0	0
Abzüglich (falls Bestandteil der aufgeführten Positionen):		
Abschreibung von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	0
Grundstücksmiete	0	0
Kosten (zuzüglich direkte Leerstandskosten) (A)	**12 859**	**13 583**
Direkte Leerstandskosten	741	1 174
Kosten (abzüglich direkte Leerstandskosten) (B)	**12 118**	**12 408**
Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete gemäss IFRS	81 135	89 182
Zuzüglich: Anteil an Joint Ventures (Bruttomieteinnahmen abzüglich Kosten für Grundstückmiete)	**n.a.**	**n.a.**
Bruttomieteinnahmen (C)	**81 135**	**89 182**
EPRA Kostenquote (zuzüglich direkte Leerstandskosten) (A/C)	**15.8%**	**15.2%**
EPRA Kostenquote (abzüglich direkte Leerstandskosten) (B/C)	**14.9%**	**13.9%**
Aktivierte Betriebskosten	**616**	**542**

Die Personalkosten für die Entwicklung eigener Projekte in Höhe von CHF 0.6 Mio. (Q1 2023: CHF 0.6 Mio.) wurden aktiviert, sind jedoch in der obigen Tabelle nicht berücksichtigt. Alle Kosten, die in direktem Zusammenhang mit dem Erwerb oder der Erstellung von Liegenschaften stehen, sowie alle späteren wertvermehrenden Investitionen gelten als Anschaffungskosten und werden aktiviert. Aktivierte Eigenleistungen aus der Entwicklung eigener Projekte werden zu Herstellungskosten bewertet.

6 EPRA LTV

31. Dezember 2023 (in CHF 1 000)	**Gemäss Konzernbericht**	**Anteil an Joint Ventures**	**Anteil an wesentlichen assoziierten Unternehmen**	**Nicht beherrschenden Anteile**	**Total**
Zuzüglich:					
Kredite von Finanzinstituten	1 380 000				1 380 000
Anleihen	2 079 020				2 079 020
Nettoverbindlichkeiten	112 266				112 266
Abzüglich:					
Flüssige Mittel	– 141 678				– 141 678
Nettofinanzschulden (a)	**3 429 609**				**3 429 609**
Zuzüglich:					
Selbstgenutzte Liegenschaften	37 259				37 259
Anlageliegenschaften zum Marktpreis	9 009 653				9 009 653
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	29 792				29 792
Areale und Entwicklungsliegenschaften	530 790				530 790
Immaterielle Sachanlagen	189				189
Nettoforderungen	0				0
Finanzanlagen	9				9
Gesamter Immobilienwert (b)	**9 607 692**				**9 607 692**
LTV (a/b)	**35.7%**				**35.7%**

31. März 2024 (in CHF 1 000)	**Gemäss Konzernbericht**	**Anteil an Joint Ventures**	**Anteil an wesentlichen assoziierten Unternehmen**	**Nicht beherrschenden Anteile**	**Total**
Zuzüglich:					
Kredite von Finanzinstituten	1 430 000				1 430 000
Anleihen	1 878 910				1 878 910
Nettoverbindlichkeiten	94 636				94 636
Abzüglich:					
Flüssige Mittel	– 27 218				– 27 218
Nettofinanzschulden (a)	**3 376 328**				**3 376 328**
Zuzüglich:					
Selbstgenutzte Liegenschaften	38 039				38 039
Anlageliegenschaften zum Marktpreis	9 043 098				9 043 098
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	27 695				27 695
Areale und Entwicklungsliegenschaften	538 499				538 499
Immaterielle Sachanlagen	256				256
Nettoforderungen	0				0
Finanzanlagen	9				9
Gesamter Immobilienwert (b)	**9 647 596**				**9 647 596**
LTV (a/b)	**35.0%**				**35.0%**

EPRA Core Recommendations: Berichterstattung über Anlageliegenschaften

Bilanzierungsgrundsätze IAS 40

IAS 40.30 erlaubt es Immobiliengesellschaften, für die Bilanzierung ihrer Anlageliegenschaften entweder das Fair-Value-Modell oder das Anschaffungskostenmodell zu wählen.

PSP Swiss Property weist die Anlageliegenschaften zum Fair Value aus. Die Marktwerte werden halbjährlich durch eine externe, unabhängige Immobilienbewertungsfirma ermittelt. Die Bewertungen basieren auf der Discounted-Cashflow-Methode nach dem «Highest and Best Use»-Konzept von IFRS 13.

Information zur Bewertung

Die Beschreibung und Offenlegung der von der Gesellschaft angewandten Bewertungsverfahren soll das Vertrauen in das Bewertungsergebnis erhöhen und die Verbreitung und Glaubwürdigkeit von externen Bewertungen steigern.

Der Marktwert der nach IAS 40/IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird halbjährlich durch eine externe, unabhängige Schätzungsfirma ermittelt. Dabei hat der Bewerter Zugang zu Unternehmensinformationen bezüglich Mietverträgen, Betriebskosten und Investitionen. Die externen Bewertungen werden von PSP Swiss Property intern durch stichprobenartige Überprüfungen der Inputfaktoren in den Discounted-Cashflow-Bewertungen (DCF), eigene DCF-Bewertungen, eine systematische Analyse der Abweichungen zu früheren Bewertungen sowie eine Diskussion der Bewertungsergebnisse mit dem externen Bewerter überprüft. Zudem führt PSP Swiss Property ein periodisches Backtesting verschiedener Inputfaktoren (Mieteinnahmen, Leerstände, Betriebskosten) durch, die von der externen Bewertungsfirma verwendet wurden. Zudem werden die Bewertungsergebnisse in der Geschäftsleitung eingehend besprochen und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Immobiliengesellschaften sollten Informationen über fertiggestellte Anlageobjekte (und Handelsobjekte und Joint-Venture-Beteiligungen, sofern sie wesentlich sind) in ihren Managementbericht oder in einer Anhangsangabe aufnehmen.

Entwicklungstätigkeiten können für Immobilienunternehmen eine Quelle bedeutender Wertschöpfung sein, aber auch ein grösseres finanzielles Risiko als das Eigentum an bestehenden Mietobjekten bergen. Daher ist es wichtig, ausreichende Informationen bereitzustellen, damit sich die Anleger ein klares Bild von den potenziellen Risiken und Chancen machen können, die mit dem Entwicklungsvermögen verbunden sind.

Die erforderlichen Informationen sind auf den Seiten 16 bis 17 zu finden.

Berichterstattung über das flächenbereinigte Mietwachstum (Like-for-like rental growth reporting)

Das Like-for-like-Nettomietwachstum vergleicht das Wachstum des Nettomietertrags des Portfolios, das während der beiden beschriebenen vollen Vorperioden durchgehend in Betrieb und nicht in Entwicklung war. Am Ende des Berichtszeitraums besteht das vergleichbare Portfolio aus 148 Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 7.927 Mrd. (Ende 2023: 148 Anlageliegenschaften mit einem Marktwert von CHF 7.902 Mrd.).

(in CHF 1 000)	Mieteinnahmen Vorjahr	Effekte von Portfoliovеränderungen	Like-for-like Wachstum	Like-for-like Wachstum in %	Mieteinnahmen Berichtsjahr
Zürich	44 160	2 480	3 723	8.9%	50 362
Genf	10 400	508	6	0.1%	10 913
Basel	5 491	358	– 16	– 0.3%	5 833
Bern	5 184	282	590	13.2%	6 057
Lausanne	4 251	– 1 095	– 296	– 9.1%	2 860
Übrige Standorte	4 596	– 3	550	12.1%	5 143
Areale und Entwicklungsliegenschaften	1 112	369	0	n.a.	1 481
Mieteinnahmen[1]	**75 194**	**2 899**	**4 556**	**6.6%[2]**	**82 649**

1 Die Mieteinnahmen bestehen aus den Mieteinnahmen abzüglich der Betriebskosten aus dem Segment Immobilienanlagen.
2 Bereinigt um zwei Sondereffekte: 3.3%.

Der positive Effekt auf das flächenbereinigte Wachstum beruht vor allem auf der Indexierung von Gewerbemietverträgen. Die Indexierung der kommerziellen Mietverträge, die am 1. Januar 2024 in Kraft getreten ist, belief sich in diesem Berichtszeitraum auf CHF 1.1 Mio.

Zusätzliche Portfolio Informationen

Zusätzliche Informationen und Angaben zu Immobilienstatistiken wie Mietdaten, Bewertungsdaten, Entwicklung und Sanierung sowie Mietdaten sind auf den Seiten 60 bis 79 zu finden.

Offenlegung der Investitionsausgaben

PSP Swiss Property hat sich entschieden, die von der EPRA zur Verfügung gestellte Tabelle für die Offenlegung der EPRA-CapEx-Zahlen zu verwenden. Die folgende Tabelle zeigt nur die wertvermehrenden Aufwendungen und nicht den Anteil, der in der Erfolgsrechnung realisiert wird. Da PSP Swiss Property an keinen Joint Ventures beteiligt ist, wird auf einen solchen Ausweis verzichtet.

(in CHF 1 000)	**Q1 2023**	**Q1 2024**
Entwicklungen	21 147	1 608
Anlageliegenschaften		
– Zuwachs an vermietbarer Fläche[1]	n.a.	n.a.
– Nicht vermietbare Fläche	13 747	9 131
– Mietanreize	0	167
– Sonstige wesentliche nicht zugewiesene Ausgabenarten	n.a.	n.a.
– Aktivierte Zinsen	122	144
Total Investitionen (CapEx)	**35 016**	**11 051**
Umrechnung von abgrenzungsbasierter auf Cash-basierte Basis	– 1 759	10 849
Total Investitionen (CapEx) auf Cash-basierter Basis	**33 257**	**21 899**

1 Eine Zunahme der vermietbaren Fläche wird im Allgemeinen durch Investitionen in Entwicklungsobjekte erreicht. Investitionen in Anlageliegenschaften dienen in der Regel der Verbesserung der bestehenden Mietfläche und nicht der Zunahme der vermietbaren Fläche.

In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft erworben (Q1 2023: keine).

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. Mai 2024

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA-Reporting

Wir wurden von PSP Swiss Property AG beauftragt, das EPRA-Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 45 bis 55) der PSP Swiss Property AG für die Periode endend am 31. März 2024 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 unbeaufsichtigten - falschen Darstellungen ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auswahl und die Anwendung der EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich.

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

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

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

Sicherheit darüber zu erlangen, ob das EPRA-Reporting in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations erstellt wurde.

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

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind.
- Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses der PSP Swiss Property AG per 31. März 2024.

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 31. März 2024 in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom Februar 2022 erstellt.

Ernst & Young AG

Tobias Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Gianantonio Zanetti
Zugelassener Revisionsexperte

Zusatzinformationen

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 2024	79	53 781	2 911	1 122	49 748	62.9%	213 230	60.1%
2023	79	195 266	10 772	8 510	175 984	60.3%	208 616	60.0%
Genf								
Q1 2024	22	12 418	1 599	732	10 086	12.7%	51 957	14.7%
2023	22	48 276	6 068	1 951	40 257	13.8%	51 317	14.8%
Basel								
Q1 2024	14	6 395	562	266	5 568	7.0%	26 819	7.6%
2023	14	24 357	2 279	1 437	20 641	7.1%	26 203	7.5%
Bern								
Q1 2024	17	6 722	467	214	6 041	7.6%	24 520	6.9%
2023	17	23 643	2 064	1 531	20 048	6.9%	24 124	6.9%
Lausanne								
Q1 2024	14	3 839	515	515	2 809	3.5%	16 920	4.8%
2023	14	15 758	1 607	44	14 107	4.8%	16 710	4.8%
Übrige Standorte								
Q1 2024	16	5 026	431	621	3 973	5.0%	21 148	6.0%
2023	16	19 328	2 059	1 622	15 648	5.4%	20 925	6.0%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
Q1 2024	10	1 462	506	61	894	1.1%	n.a.[8]	n.a.
2023	11	7 091	1 678	142	5 272	1.8%	n.a.[9]	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
Q1 2024	172	89 642	6 993	3 530	79 119	100.0%	354 595	100.0%
2023	173	333 720	26 528	15 237	291 955	100.0%	347 894	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 Q1 2024 TCHF 15 706.
9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2023 TCHF 16 064.

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 m²	Leer-stands-quote (m²)
198 456	58.8%	25 195	5 683 112	58.9%	3.8%	3.5%	8 623	4.0%	28 680	5.0%
198 097	58.8%	– 63 525	5 656 489	58.9%	3.5%	3.2%	6 656	3.2%	24 354	4.3%
50 439	15.0%	0	1 461 244	15.1%	3.4%	2.8%	1 503	2.9%	3 431	3.7%
50 439	15.0%	– 48 963	1 457 289	15.2%	3.3%	2.7%	1 163	2.3%	2 951	3.2%
25 707	7.6%	0	646 590	6.7%	4.0%	3.5%	2 368	8.8%	6 882	8.0%
25 707	7.6%	– 30 748	646 160	6.7%	3.7%	3.1%	2 083	8.0%	5 788	6.7%
24 377	7.2%	0	575 635	6.0%	4.7%	4.2%	284	1.2%	2 473	2.7%
24 377	7.2%	– 20 128	576 080	6.0%	4.1%	3.4%	302	1.3%	2 569	2.8%
18 540	5.5%	0	320 922	3.3%	4.8%	3.5%	1 037	6.1%	3 424	4.9%
18 540	5.5%	– 12 835	318 483	3.3%	4.9%	4.1%	1 413	8.5%	4 717	6.8%
19 763	5.9%	0	393 632	4.1%	5.1%	4.0%	856	4.0%	3 996	5.0%
19 763	5.9%	– 7 007	392 410	4.1%	4.9%	3.9%	851	4.1%	3 836	4.8%
n.a.	n.a.	6 015	566 194	5.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	21 944	560 582	5.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
337 282	100.0%	31 210	9 647 331	100.0%	3.9%	3.5%	14 671	4.1%	48 886	4.9%
336 923	100.0%	– 161 261	9 607 493	100.0%	3.6%	3.2%	12 468	3.6%	44 215	4.5%

Immobilienangaben

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Zürich						
Zürich, Alfred Escher-Strasse 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, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18	344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6	763	1 894	649	419	262	3 224
Zürich, Bahnhofstrasse 39	1 093	1 750	1 768	0	36	3 554
Zürich, Bahnhofstrasse 66	627	0	4 868	0	0	4 868
Zürich, Bahnhofstrasse 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	3 342	341	0	254	3 937
Zürich, Bleicherweg 14	398	489	0	0	0	489
Zürich, Brandschenkestrasse 70	298	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestrasse 72	247	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestrasse 80, 82, 84	7 384	0	0	0	13 072	13 072
Zürich, Brandschenkestrasse 90	12 770	11 686	0	0	158	11 844
Zürich, Brandschenkestrasse 100	5 139	8 522	0	0	1 134	9 656
Zürich, Brandschenkestrasse 110	5 860	15 984	0	0	0	15 984
Zürich, Brandschenkestrasse 130, 132	3 605	1 254	808	641	0	2 703
Zürich, Brandschenkestrasse 150	5 926	3 582	1 067	0	334	4 983
Zürich, Brandschenkestrasse 152	5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestrasse 152a	583	2 443	0	0	0	2 443
Zürich, Brandschenkestrasse 152b	818	711	0	0	0	711
Zürich, Dufourstrasse 56	900	2 599	292	0	0	2 891
Zürich, Förrlibuckstrasse 10	4 122	7 600	0	0	552	8 152
Zürich, Förrlibuckstrasse 60, 62	10 382	15 695	0	885	7 917	24 497
Zürich, Förrlibuckstrasse 66	2 055	5 267	0	0	1 851	7 118
Zürich, Förrlibuckstrasse 110	2 963	8 773	350	194	2 454	11 771
Zürich, Förrlibuckstrasse 151	3 495	0	0	0	1 800	1 800
Zürich, Förrlibuckstrasse 181	1 789	4 831	0	0	144	4 975
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	210	224	808

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
0	0.0%	3.5%	1907	2000|17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	6.3%	1850	1994|2000|04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	12.1%	2.4%	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%	2.5%	1812	2005|10|19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.0%	2.3%	1911	1984|2003|13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	1967	1995|2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	1931	2001|21	01.04.2004	PP	AE	100.0%
140	0.0%	5.9%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	0.6%	2.5%	1930|76	1985|2006|09|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	–0.3%	1857	1998|99|2023	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	0.4%	2.8%	2005	2020	01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.4%	2.8%	2003	2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1877|82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	21.7%	2.7%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.1%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.5%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
12	0.0%	3.1%	1950	1997|2006|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	0.1%	4.2%	1963	2002|20|21	29.06.2001	PR	AE	100.0%
306	0.8%	4.7%	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%
54	5.5%	4.3%	1962	2000|23	01.12.2002	PR	AE	100.0%
870	10.5%	3.5%	1975	2000|23	01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.0%	3.9%	2002	2021	01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1700	1992|2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Gartenstrasse 32	694	1 693	0	0	0	1 693
Zürich, Genferstrasse 23	343	930	0	0	75	1 005
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 766	784	0	0	2 550
Zürich, Goethestrasse 24	842	613	207	0	0	820
Zürich, Grubenstrasse 6, 8	4 152	4 960	0	0	7 495	12 455
Zürich, Gutenbergstrasse 1, 9	1 488	3 574	810	0	4 669	9 053
Zürich, Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30	7 567	18 048	4 936	0	702	23 686
Zürich, Hardturmstrasse 131, 133, 135	6 236	16 759	1 624	0	5 066	23 449
Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150	8 225	28 967	0	280	4 401	33 648
Zürich, Hardturmstrasse 169, 171, 173, 175	5 189	13 263	350	96	4 758	18 467
Zürich, Hardturmstrasse 181, 183 / Förrlibuckstrasse 160, 190, 192	10 557	23 586	0	781	116	24 483
Zürich, Hottingerstrasse 10, 12	1 922	3 788	0	0	210	3 998
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	618	1 105
Zürich, Konradstrasse 1	343	265	0	190	1 162	1 617
Zürich, Kurvenstrasse 17 / Beckenhofstrasse 26	657	1 468	0	0	269	1 737
Zürich, Limmatquai 4	529	2 456	183	189	103	2 931
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstrasse 51	429	1 471	0	243	366	2 080
Zürich, Limmatstrasse 250–254, 264, 266	4 705	7 813	0	283	703	8 799
Zürich, Limmatstrasse 291	973	2 866	0	0	154	3 020
Zürich, Lintheschergasse 10	184	809	247	0	0	1 056
Zürich, Löwenstrasse 22	250	679	198	0	79	956
Zürich, Mühlebachstrasse 2 / Falkenstrasse 30	681	1 679	260	152	567	2 658
Zürich, Mühlebachstrasse 6	622	616	0	0	0	616
Zürich, Mühlebachstrasse 32	536	2 079	0	0	55	2 134
Zürich, Obstgartenstrasse 7	842	1 882	0	0	0	1 882
Zürich, Pfingstweidstrasse 60, 60b	13 803	24 959	1 055	159	948	27 121
Zürich, Poststrasse 3	390	811	600	0	178	1 589

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
18	0.0%	2.6%	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%	2.9%	1904	1993|2010|12|18	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
49	88.8%	0.0%	2023		25.03.2020	PR	AE	100.0%
15	7.1%	3.3%	1969	1986|2008|21	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	3.3%	3.4%	1992	2009|13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
40	0.4%	4.5%	1982	2008|16	01.12.2002	PR	AE	100.0%
67	0.2%	4.3%	1975	1999|2019|22	01.12.2002	PR	AE	100.0%
38	0.1%	5.2%	1952	1997|2006|18|21	01.12.2002	PR	AE	100.0%
200	0.3%	3.1%	2021		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	0.7%	4.0%	1914|40	1994|2018	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1812	1984|2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.2%	1879	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	1.5%	3.3%	1971	1999|2006|07|12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	30.2%	2.0%	1837	2000|23	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
34	5.6%	7.0%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	0.3%	4.9%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1878	2010	17.02.2022	PP	AE	100.0%
4	0.0%	2.1%	1964	2003|07|11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	8.4%	3.4%	1929	1990	17.02.2022	PR	AE	100.0%
7	0.0%	2.5%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	0.0%	3.2%	1981	1999|2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.0%	3.8%	1958	1981|2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
135	2.9%	4.5%	2002	2016	01.06.2023	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	1893	1999|2023	01.10.1999	PR	AE	100.0%

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Seebahnstrasse 89	2 455	2 998	739	0	1 325	5 062
Zürich, Seefeldstrasse 5	498	553	0	306	289	1 148
Zürich, Seefeldstrasse 123	2 580	6 586	1 562	0	138	8 286
Zürich, Seestrasse 353[6]	3 593	7 403	0	0	297	7 700
Zürich, Splügenstrasse 6	430	1 072	0	0	31	1 103
Zürich, Stampfenbachstrasse 48 / Sumatrastrasse 11	1 589	4 339	222	0	485	5 046
Zürich, Stauffacherstrasse 31	400	534	0	204	863	1 601
Zürich, Theaterstrasse 22	324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastrasse 9	989	3 485	209	909	735	5 338
Zürich, Waisenhausstrasse 2, 4 / Bahnhofquai 7	1 365	0	0	7 399	0	7 399
Zürich, Walchestrasse 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	1 074	2 882	628	103	426	4 039
Zürich, Wasserwerkstrasse 10, 12 / Stampfenbachstrasse 109	1 760	6 406	0	0	1 527	7 933
Zürich, Zollstrasse 6	343	0	385	0	1 058	1 443
Zürich, Zweierstrasse 129	597	1 819	261	0	836	2 916
Rüschlikon, Moosstrasse 2	6 798	5 509	0	0	3 753	9 262
Urdorf, Heinrich Stutz-Strasse 23, 25	3 788	988	0	0	2 960	3 948
Urdorf, Heinrich Stutz-Strasse 27, 29	30 671	43 298	0	195	3 148	46 641
Wallisellen, Richtistrasse 5	5 197	6 158	0	0	666	6 824
Wallisellen, Richtistrasse 7	4 582	8 382	0	0	769	9 151
Wallisellen, Richtistrasse 9	4 080	6 003	0	0	0	6 003
Wallisellen, Richtistrasse 11	4 988	6 977	0	0	339	7 316
Total	**267 158**	**427 813**	**30 763**	**19 036**	**95 635**	**573 247**

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
76	1.5%	3.6%	1959	2003|08|18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1840	2000|22	01.04.2004	PP	AE	100.0%
85	0.2%	3.0%	1972	2004|17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	0.9%	6.2%	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	1.1%	3.7%	1929	1999|2001|07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
2	0.0%	3.1%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	0.3%	2.8%	1906	1992|2002|21	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.4%	1913	1985|2021	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.2%	3.4%	1919	2000|08|09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	1.6%	3.6%	1981	2006|16|18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1982	2018|21	01.01.2004	PP	AE	100.0%
7	5.8%	3.2%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
122	25.2%	3.9%	1969|89	2010|20	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.5%	6.2%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
209	0.3%	6.3%	1976	2002|03|10|13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
126	39.5%	3.8%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	9.9%	7.7%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	0.0%	7.4%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	6.2%	7.6%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
4 257	**4.0%**	**3.5%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Genf						
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Boulevard Helvétique 25	882	4 513	1 184	0	45	5 742
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 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 Corraterie 24, 26	1 005	1 624	614	0	193	2 431
Genève, Rue de la Corraterie 5, 7 / Rue de la Cité 6	7 900	5 156	1 865	0	195	7 216
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	946	240	0	77	1 263
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 382	1 081	0	601	12 064
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 Henriette-et-Jeanne-Rath 14 / Rue de Hesse 16bis	314	1 601	0	0	0	1 601
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
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, Quai de Cologny 5	0	0	0	0	2 829	2 829
Total	**40 528**	**71 803**	**8 698**	**5 368**	**6 843**	**92 712**

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
64	8.2%	3.1%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1874	2020	01.01.2022	0.0%	AE	100.0%
0	1.2%	2.2%	1975	2005|06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
10	0.0%	2.7%	1900	2011|14	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	3.6%	2.4%	1935	1991|2022	22.09.2020	PR	AE	100.0%
10	1.2%	2.0%	1825	1996|2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	5.4%	1.9%	1920	2023	22.09.2020	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1920	2000|01|20	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	8.1%	3.8%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	1972	2006|20	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	13.9%	2.4%	1860	2000|22	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	3.8%	2.7%	1966	2000|01|06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.4%	3.6%	1962	1992|2001|11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1852	1995|2013|14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1924	2012|17	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1900	2011|15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	– 0.1%	1800	2014	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	0.2%	1870	2011|12	01.02.2018	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.2%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
181	0.0%	4.1%	1965	2006|10|13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	16.1%	2.5%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.6%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
598	**2.9%**	**2.8%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	344	0	533	314	1 191
Basel, Dornacherstrasse 210	4 994	9 633	2 770	0	2 108	14 511
Basel, Falknerstrasse 31 / Weisse Gasse 16	320	127	0	345	728	1 200
Basel, Freie Strasse 38	299	960	230	0	5	1 195
Basel, Greifengasse 21	416	201	878	0	853	1 932
Basel, Grosspeterstrasse 18 / Grosspeteranlage 11	2 227	5 078	0	413	822	6 313
Basel, Grosspeterstrasse 44	2 801	11 434	0	5 493	1 073	18 000
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-Strasse 88, 90	3 900	11 000	0	0	695	11 695
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 182	0	245	342	3 769
Basel, Steinentorberg 8, 12	2 845	6 989	0	0	7 758	14 747
Total	**25 192**	**57 358**	**5 357**	**7 602**	**16 029**	**86 346**
Bern						
Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26	649	1 292	0	0	2 073	3 365
Bern, Bollwerk 15	403	1 216	435	119	161	1 931
Bern, Eigerstrasse 2	3 342	4 356	240	0	93	4 689
Bern, Genfergasse 4	325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstrasse 30 / Effingerstrasse 47	2 585	6 328	0	0	794	7 122
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	270	322	815
Bern, Kramgasse 78	241	178	510	0	352	1 040
Bern, Laupenstrasse 10	969	1 818	573	0	247	2 638
Bern, Laupenstrasse 18, 18a	5 436	7 624	870	0	987	9 481
Bern, Seilerstrasse 8, 8a	1 049	5 861	561	0	2 663	9 085
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, Waldeggstrasse 30	5 532	15 213	0	0	380	15 593
Liebefeld, Waldeggstrasse 37	5 335	10 545	0	0	925	11 470
Liebefeld, Waldeggstrasse 38	11 975	3 108	0	0	717	3 825
Liebefeld, Waldeggstrasse 41, 45, 47	7 044	3 297	0	182	777	4 256
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10–92	61 342	2 699	824	0	5 455	8 978
Total	**107 917**	**65 761**	**6 814**	**3 839**	**16 659**	**93 073**

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
0	0.0%	3.0%	1914	1997|2006|11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	6.4%	4.1%	1969	1998|2004|06|15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	9.8%	4.2%	1902	1998|2005|08|12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	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	18.0%	3.6%	2023		01.12.2005	PR	AE	100.0%
159	5.4%	3.7%	2017		01.12.2005	PR	AE	100.0%
90	5.7%	4.1%	1978	2003|05|10|22	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	61.5%	– 0.4%	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	0.0%	3.4%	1936	2001|06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	30.2%	2.5%	2000	2022|23	01.09.2014	PR	STWE	100.0%
52	0.0%	3.8%	1968	2000|11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
68	0.7%	4.0%	1991	2020	01.12.2001	PR	AE	100.0%
560	**8.8%**	**3.5%**						

0	0.0%	4.0%	1694|1932	2022	01.01.2019	IS	AE	100.0%
0	0.0%	6.0%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	0.0%	4.5%	1964	1999|2005|11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1899	1984|2005|06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
8	0.0%	5.5%	1964|76	2006|09|18|21	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	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%	3.4%	1965	1997|2004|11|17	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	0.0%	3.6%	1935|60	1997|2009|12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
116	0.0%	5.4%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.4%	3.2%	1950	2001|22	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1900	1999|2022	01.04.2004	IS	AE	100.0%
140	1.1%	4.7%	2014		01.01.2019	IS	AE	100.0%
228	0.8%	4.2%	2003		01.01.2019	IS	AE	100.0%
62	1.4%	4.7%	1918	2016	01.01.2019	IS	AE	100.0%
83	1.4%	5.1%	1907|12	2008|10|21	01.01.2019	IS	AE	100.0%
25	14.8%	4.5%	1863|2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
784	**1.2%**	**4.2%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Lausanne						
Lausanne, Avenue Agassiz 2	757	1 394	0	0	0	1 394
Lausanne, Avenue de Cour 135	1 800	2 275	0	262	369	2 906
Lausanne, Avenue de Sévelin 40	3 060	1 634	0	0	4 939	6 573
Lausanne, Avenue de Sévelin 46	3 320	9 607	0	361	5 320	15 288
Lausanne, Avenue de Sévelin 54	1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Chemin de Bossons 2	1 930	2 135	0	0	0	2 135
Lausanne, Chemin du Rionzi 52	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	2 791	2 173	0	889	5 853
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	**25 549**	**37 950**	**6 883**	**623**	**24 431**	**69 887**
Übrige Standorte						
Aarau, Bahnhofstrasse 18	496	1 312	663	0	126	2 101
Aarau, Bahnhofstrasse 29, 33	1 375	1 540	1 599	0	1 196	4 335
Aarau, Igelweid 1	356	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstrasse 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 / Route des 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	1 423	59	0	194	1 676
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, Maihofstrasse 1	930	2 264	328	0	596	3 188
Olten, Baslerstrasse 44	657	2 014	307	0	702	3 023
Rheinfelden, Baslerstrasse 2–16	34 241	4 973	5 775	0	13 158	23 906
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**	**39 889**	**14 547**	**92**	**24 659**	**79 187**

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
9	0.0%	2.7%	1880	2002|12|15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
23	10.2%	3.8%	1973	2001|04|05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
144	17.5%	4.3%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	9.5%	3.2%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	6.7%	1932	1990|2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
8	0.3%	7.0%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
63	0.0%	5.1%	1971	1996|2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
0	0.0%	4.2%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	3.2%	2.4%	1913	1989|2004|20|21	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	4.2%	3.3%	1938	1987|2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
62	2.3%	5.1%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
210	0.5%	2.3%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1910|11	1985|2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
77	14.0%	3.2%	1962|63	1998|2002|19	31.12.2000	PR	AE	100.0%
606	**6.1%**	**3.5%**						

11	1.1%	3.9%	1968	2001|02|06|20|22	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	3.9%	3.7%	1971	2004|09|10|22	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
74	1.4%	5.5%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
83	0.0%	5.1%	1928|62	1986|93|2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
3	2.7%	5.1%	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	57.4%	– 5.9%	1977	2000|14	01.02.2018	PP	AE	100.0%
10	0.0%	0.6%	1930|95	2012	01.02.2018	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1900	1980|2021	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	1.3%	5.2%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
22	3.4%	3.0%	1964	1993|95|2009|11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
422	7.1%	4.1%	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%	3.2%	1879	1996|2014|22	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.0%	1491	1925|70|2004|09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
732	**4.0%**	**4.0%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m²	Bürofläche in m²	Verkaufsfläche in m²	Gastronomiefläche in m²	Übrige Fläche in m²	Total vermietbare Fläche in m²
Areale und Entwicklungsliegenschaften[7]						
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.
Lausanne, Projekt «Hôtel des Postes»	5 337	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 «Flüelastrasse»[8]	1 296	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 «Sihlamtsstrasse»[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.
Total	**34 250**	**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**	**n.a.**
Gesamttotal Portfolio	**555 203**	**700 574**	**73 062**	**36 560**	**184 256**	**994 452**

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 Park-plätze	Leer-stands-quote (CHF)[1]	Rendite netto[2]	Baujahr	Renovationsjahr[3]	Kaufdatum	Eigen-tümer[4]	Eigentums-verhältnis[5]	Eigentums-quote
	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.		01.04.2001	PR	AE	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.		01.10.1999	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.**						
	7 537	**4.1%**	**3.5%**						

5 AE = Alleineigentum
BR = Baurecht
STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 76 und 77.
8 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben Projektentwicklungen

Projekt «Füsslistrasse»
Zürich, Füsslistrasse 6

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 20 Mio. (davon CHF 14.8 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 30%	Mitte 2024

Projekt «Hochstrasse»
Basel, Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Modernisierung / Teilumnutzung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 28 Mio. (davon CHF 9.2 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2024

Projekt «The12»
Zürich, Theaterstrasse 12

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 17.5 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 1.6 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 42%	Ende 2024

Projekt «Hôtel des Postes»
Lausanne, Place Saint-François 15

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	**Im Bau** Geplante Investitionssumme: ca. CHF 45 Mio. (davon CHF 12.7 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 10%	Ende 2025

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

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Möglichkeit der Anpassung an Marktmiete durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	6%	6%
2024	4%	6%
2025	10%	12%
2026	11%	18%
2027	15%	15%
2028	13%	11%
2029	5%	4%
2030	7%	5%
2031	7%	4%
2032	5%	4%
2033	5%	5%
2034+	12%	11%
Total	**100%**	**100%**

Mieterstruktur

	31. Dezember 2023	31. März 2024
Swisscom	7%	7%
Google	4%	4%
IWG	3%	3%
On	2%	2%
Schweizerische Post	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	8%	9%
Übrige	74%	73%
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

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

Agenda

Publikation H1 2024
20. August 2024

Publikation Q1–Q3 2024
12. November 2024

Publikation FY 2024
25. Februar 2025

Ordentliche Generalversammlung 2025
3. April 2025, Theater Casino Zug, Zug

Publikation Q1 2025
13. Mai 2025

Publikation H1 2025
19. August 2025

Publikation Q1–Q3 2025
11. November 2025

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: Damian Poffet, Bern-Liebefeld
Redaktion und Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf
Papier: Nautilus SuperWhite, CO_2-neutral, FSC®recycled-zertifiziert, EU Ecolabel ausgezeichnet und Cradle to Cradle Certified® Bronze zertifiziert

Mai 2024

Nachhaltigkeit

Dieser Bericht wurde auf 100% Recyclingpapier aus 100% Altpapier gedruckt. Dennoch werden die Berichte nur auf Bestellung produziert.

Dieser Bericht ist als PDF auf www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

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.

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.

Bild Titelseite
Das Bild zeigt die laufende Baustelle «The12» am Bellevueplatz in Zürich.

p|s|p
Swiss Property

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