

QUARTALS-  
BERICHT Q1

2015

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung <sup>1</sup>
		31. Dez. 2014	31. März 2014	31. März 2015	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	277 150	69 861	68 175	- 2.4 %
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	1.9	- 0.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	5 789	0	0	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	8 839	2 858	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 987	2 427	663	
Reingewinn	CHF 1 000	175 346	43 805	38 165	- 12.9 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	169 345	43 805	38 165	- 12.9 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	238 242	62 874	55 808	- 11.2 %
Ebitda-Marge	%	81.8	83.7	81.1	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 684 665	6 599 385	6 707 341	0.3 %
Eigenkapital	CHF 1 000	3 840 795	3 871 568	3 858 708	0.5 %
Eigenkapitalquote	%	57.5	58.7	57.5	
Eigenkapital-Rendite	%	4.6	4.5	4.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 928 669	1 868 252	1 918 594	- 0.5 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.9	28.3	28.6	

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161	161	161	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 161 136	6 042 124	6 092 720	- 1.1 %
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.5	4.6	4.5	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.9	4.0	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	10.0	8.9	9.7	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	10	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	446 908	409 549	543 359	21.6 %

## Personalbestand

Periodenende	Stellen	83	89	86	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	81	81	

## Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	3.82	0.96	0.83	- 12.9 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.69	0.96	0.83	- 12.9 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	83.74	84.41	84.13	0.5 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	99.57	100.00	100.01	0.4 %
Aktienkurs Periodenende	CHF	85.80	83.10	91.65	6.8 %

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2014 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2014.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 25, Fussnote 2.

3 Gilt für Liegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2014. Barauszahlung erfolgte am 9. April 2015.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

# Inhalt

Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht zum 1. Quartal 2015	6
<b>Finanzbericht</b>	<b>11</b>
Konzernrechnung	12
<b>Zusatzinformationen</b>	<b>27</b>
Immobilienportfolio	28
Kontaktstellen und wichtige Daten	44
Kundenbetreuung	45

## Grafiken/Tabellen

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

## Original in Deutsch

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar.

## Nachhaltigkeit

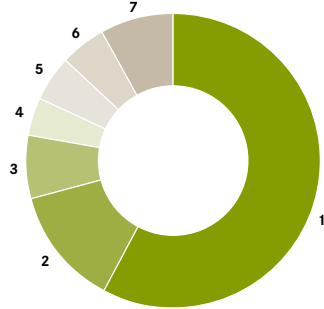
Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Quartalsberichts. Der Quartalsbericht ist jedoch als PDF unter [www.psp.info/Finanzberichte](http://www.psp.info/Finanzberichte) abrufbar.

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

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

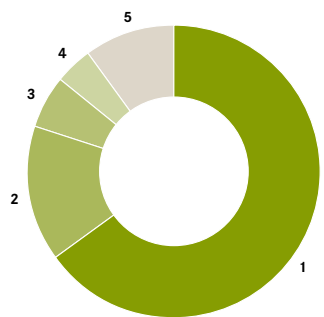
# Das Wichtigste in Kürze

## Portfoliowert nach Region



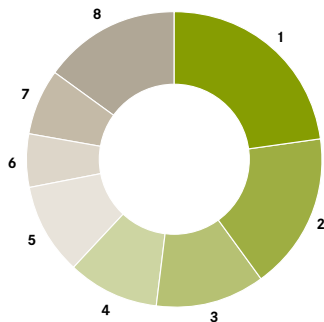
1 Zürich	58%
2 Genf	13%
3 Basel	7%
4 Bern	4%
5 Lausanne	5%
6 Übrige Standorte	5%
7 Areale und Entwicklungsliegenschaften	8%

## Miete nach Nutzungsart



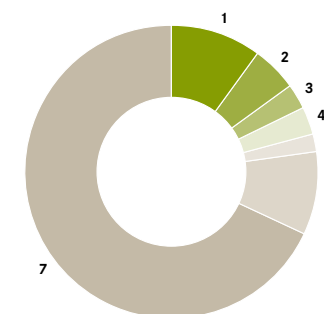
1 Büro	65%
2 Verkauf	15%
3 Parking	6%
4 Gastronomie	4%
5 Übrige	10%

## Miete nach Mieterart



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

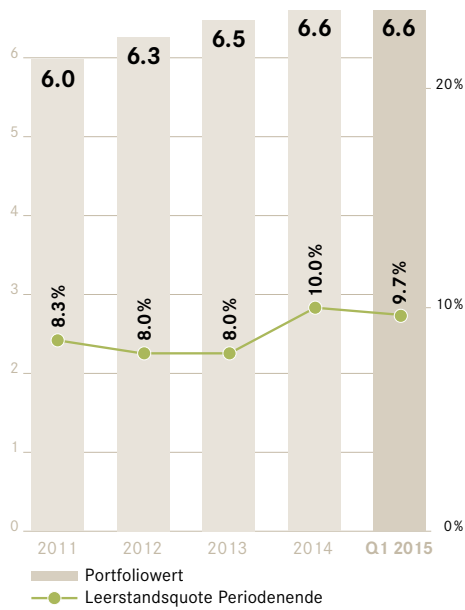
## Miete nach grössten Mietern



1 Swisscom	10%
2 Google	5%
3 JT International	3%
4 Schweizer Post	3%
5 Roche	2%
6 Nächste fünf grösste Mieter	9%
7 Übrige	68%

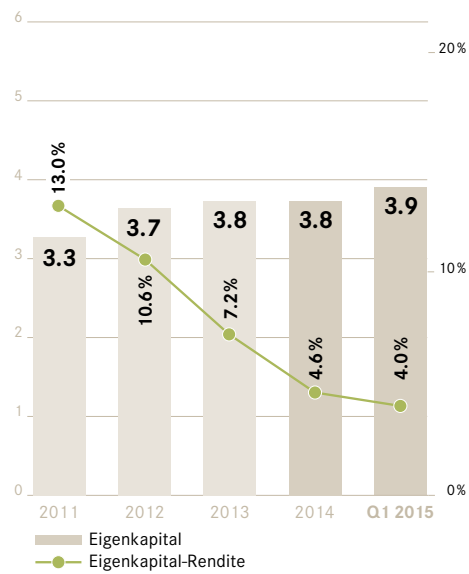
### Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



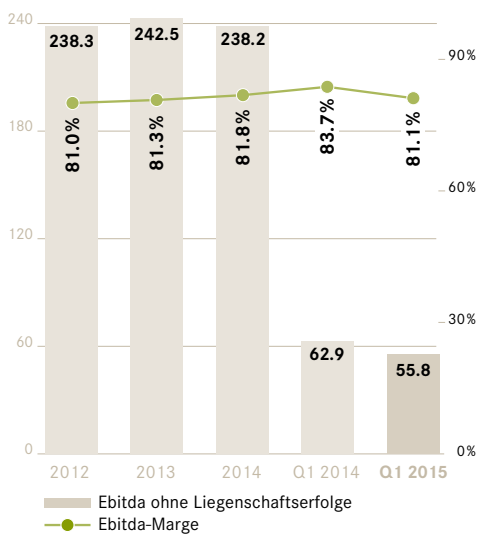
### Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



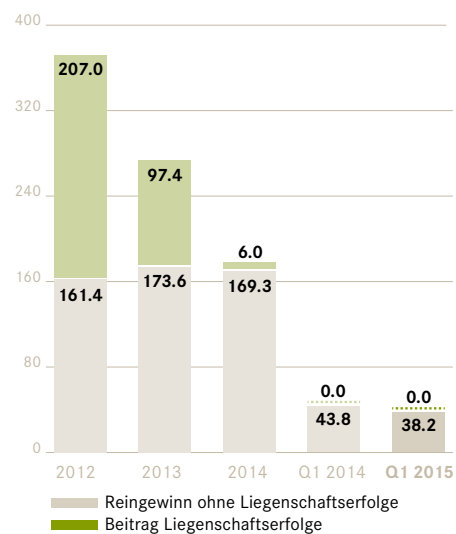
### Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



### Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



# Bericht zum 1. Quartal 2015

Sehr geehrte Damen und Herren

## Operative Haupttätigkeiten

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

Das Projekt «Löwenstrasse 16» in Zürich wurde planmässig im 1. Quartal 2015 abgeschlossen. Der Neubau bietet eine gemischte Nutzung mit Büro- und Verkaufsflächen sowie einer Wohnung.

Im 1. Quartal 2015 wurde das neuste Bauprojekt, «Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150» in Zürich, in Angriff genommen. Diese Liegenschaft wird bis Ende 2016 umfangreich saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Die Räume werden so gestaltet, dass unterschiedliche Bürogrössen und -grundrisse flexibel eingerichtet werden können. Zudem wird die Attraktivität der Liegenschaft durch ein neues Erscheinungsbild und einen hochwertigen Innenausbau weiter gesteigert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 30 Mio.

Die übrigen laufenden Arealentwicklungen und Projekte werden planmässig weitergeführt. Weitere Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 40 bis 41.

Per Ende März 2015 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.71 % (Ende 2014: 1.70 %). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.1 Jahre (Ende 2014: 3.9 Jahre).

Mitte Januar 2015 führte die Schweizerische Nationalbank (SNB) – als Massnahme gegen eine allzu hohe Überbewertung des Frankens – Negativzinsen ein. Dies hat für Schuldner (so auch für PSP Swiss Property), die ihr Zinsrisiko mit Interest Rate Swaps absichern, zu einer zusätzlichen Belastung geführt. Konkret hat PSP Swiss Property (als Fix-Zahler) auch den negativen variablen Zinssatz an die Swap-Gegenparteien entrichtet. Andererseits haben einige kreditgebende Banken bislang die negative Basis für die Zinsberechnung noch nicht berücksichtigt. Die im 1. Quartal 2015 so angefallene zusätzliche Zinsbelastung aus dem negativen CHF-Libor in der Höhe von CHF 1.2 Mio. wurde mit der Aktivierung einer «Forderung aus negativem Libor» neutralisiert. Auf Jahresbasis bzw. für das Finanzjahr 2015 könnte dieser Betrag auf rund CHF 8 Mio. anwachsen. Zurzeit sind wir mit den betroffenen Gegenparteien daran, die Rechtslage zu klären.

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende März 2015 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 690 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.859 Mrd. (Ende 2014: CHF 3.841 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.5% (Ende 2014: 57.5%) – wies PSP Swiss Property per Ende März 2015 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2015 CHF 1.919 Mrd. oder 28.6% der Bilanzsumme (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd. bzw. 28.9%).

Im April 2015 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende März 2015 161 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.636 Mrd. (Ende 2014: CHF 6.608 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageliegenschaften gekauft noch verkauft.

Per Ende März 2015 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.3 Mio. für den Verkauf bestimmt.

## Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2015 10.7% (Ende 2014: 10.0%), dies noch unter Einbezug der per Ende März 2015 in die Kategorie «Entwicklungsliegenschaften» umklassifizierten Immobilie an der Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150 in Zürich. Ohne diese Liegenschaft betrug der Leerstand bezogen auf das massgebliche Anlageportfolio 9.7%.

Von diesen 9.7% waren 1.4%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.6 Mrd. trugen insgesamt 2.7%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.4 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 5.6%-Punkte.

Von den im Jahr 2015 auslaufenden Mietverträgen (CHF 26.5 Mio.) waren per Ende März 2015 64% erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2015 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 10%.

## Konsolidiertes Quartalsergebnis (Januar bis März 2015)

Im 1. Quartal 2015 wurde ein Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup> von CHF 38.2 Mio. erwirtschaftet (1. Quartal 2014: CHF 43.8 Mio.).

Dieses Resultat entspricht den Erwartungen. Gründe für den Rückgang waren ein um CHF 1.7 Mio. tieferer, sanierungsbedingter Liegenschaftsertrag und ein um CHF 2.9 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (in der Berichtsperiode wurden keine Eigentumswohnungen verkauft; in der Vorjahresperiode wurden auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern 55 Wohnungen und ein Atelier an ihre Käufer übertragen, wobei ein Ertrag von CHF 2.9 Mio. anfiel). Im Weiteren sind im 1. Quartal 2015 die Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung weggefallen (im 1. Quartal 2014 waren noch CHF 1.8 Mio. verbucht worden).

Der entsprechende Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) betrug CHF 0.83 (1. Quartal 2014: CHF 0.96). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

In der Berichtsperiode erfolgten keine Neubewertungen und keine Verkäufe von Anlageliegenschaften. Somit betrug der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen ebenfalls CHF 38.2 Mio. (1. Quartal 2014: CHF 43.8 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 0.83 (1. Quartal 2014: CHF 0.96).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich um CHF 0.8 Mio. auf CHF 13.2 Mio. (1. Quartal 2014: CHF 12.4 Mio.). Der Finanzaufwand sank um CHF 1.0 Mio. auf CHF 7.3 Mio. (1. Quartal 2014: CHF 8.3 Mio.).

Per Ende März 2015 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 84.13 (Ende 2014: CHF 83.74). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 100.01 (Ende 2014: CHF 99.57).

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 1. April 2015 erfolgte am 9. April 2015 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (insgesamt CHF 149.1 Mio.).

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

<sup>1</sup> Vgl. dazu Definition auf Seite 25, Fussnote 2.



## Ausblick 2015

Dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio und einer soliden Kapitalbasis blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Wir bleiben auf jeden Fall unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungspolitik treu.

Besonderes Augenmerk werden wir weiterhin den Renovationen und Modernisierungen einzelner Liegenschaften zu deren Attraktivitätssteigerung sowie der Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte widmen.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir weiterhin einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 225 Mio. (2014: CHF 238.2 Mio.). Der Rückgang gegenüber 2014 ist in erster Linie auf einen geringeren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie das Wegfallen der Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung zurückzuführen. Die Mieteinnahmen dürften über das ganze Jahr trotz grösserem Renovationsvolumen stabil bleiben.

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2015 mit einer Quote von rund 10 % (Ende März 2015: 9.7 %).



Dr. Günther Gose  
Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel  
Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

11. Mai 2015



# Finanzbericht

<b>Konzernrechnung</b>	<b>12</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis März)	12
Konsolidierte Bilanz	13
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis März)	14
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	16
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 31. März 2015	18
Bericht über die Review	26

# Konsolidierte Erfolgsrechnung und Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis März)

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2014	1. Januar bis 31. März 2015	Anmer- kung
Liegenschaftsertrag		69 861	68 175	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		45 250	0	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 42 392	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		10	10	
Aktivierete Eigenleistungen		583	612	4
Übriger Ertrag		1 834	50	
<b>Total Betriebsbeitrag</b>		<b>75 146</b>	<b>68 848</b>	
<b>Betriebsaufwand</b>				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 987	- 2 891	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 072	- 3 433	
Personalaufwand		- 4 744	- 4 797	
Honorare an Dritte		- 13	- 10	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 457	- 1 909	
Abschreibungen		- 113	- 177	
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>- 12 386</b>	<b>- 13 217</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>62 760</b>	<b>55 631</b>	
Finanzertrag		529	129	5
Finanzaufwand		- 8 833	- 7 418	5
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>		<b>54 457</b>	<b>48 342</b>	
Ertragssteueraufwand		- 10 652	- 10 177	
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>43 805</b>	<b>38 165</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		0.96	0.83	10

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2014	1. Januar bis 31. März 2015	Anmer- kung
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>43 805</b>	<b>38 165</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		- 11 054	- 18 106	
■ Ertragssteueraufwand		866	1 418	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:				
■ Veränderung Personalvorsorge		- 1 639	- 4 534	
■ Ertragssteueraufwand		361	997	
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>32 338</b>	<b>17 941</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

# Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2014	31. Dezember 2014	31. März 2015	Anmerkung
Anlageliegenschaften		6 006 810	6 115 040	6 046 786	4
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 376	36 764	36 597	4
Areale und Entwicklungsliegenschaften		307 932	370 661	463 246	4
Anteile an assoziierten Unternehmen		17	35	45	
Finanzbeteiligungen		9	9	9	
Forderungen		8 114	5 453	4 770	
Derivative Finanzinstrumente		799	0	0	7
Mobile Sachanlagen		323	280	286	
Latente Steuerguthaben		12 122	17 383	17 533	
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>6 351 502</b>	<b>6 545 624</b>	<b>6 569 272</b>	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		11 744	9 332	9 337	4
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		123 714	76 248	80 113	4
Forderungen		15 163	17 229	11 646	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 274	3 331	3 721	
Laufende Steuerguthaben		0	645	10 562	
Flüssige Mittel		37 414	32 256	22 690	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>190 309</b>	<b>139 041</b>	<b>138 068</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>	<b>6 707 341</b>	
<b>Passiven</b>					
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		884 264	735 189	735 158	
Gewinnreserven		2 975 814	3 151 160	3 189 328	
Neubewertungsreserven		- 25 434	- 50 141	- 70 365	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 839 230</b>	<b>3 840 795</b>	<b>3 858 708</b>	
Finanzverbindlichkeiten		1 220 000	1 360 000	1 250 000	6
Anleihen		368 879	568 669	418 930	6
Derivative Finanzinstrumente		22 019	51 058	69 747	7
Vorsorgeverpflichtungen		12 559	17 646	22 337	
Latente Steuerverpflichtungen		725 171	743 428	746 149	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 348 628</b>	<b>2 740 801</b>	<b>2 507 163</b>	
Anleihen		249 905	0	249 664	6
Derivative Finanzinstrumente		2 180	2 798	2 215	7
Verpflichtungen		38 030	27 416	35 421	
Passive Rechnungsabgrenzungen		52 411	60 921	47 851	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 343	11 933	6 319	
Rückstellungen		85	0	0	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>353 954</b>	<b>103 068</b>	<b>341 470</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>	<b>6 707 341</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 11. Mai 2015, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

# Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis März)

	1. Januar bis 31. März 2014	1. Januar bis 31. März 2015	Anmer- kung
(in CHF 1 000)			
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	43 805	38 165	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	229	193	4
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 10	- 10	
Aktiviertete Eigenleistungen	- 583	- 612	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	80	157	
Abschreibungen	113	177	
Finanzaufwand netto	8 303	7 289	5
Ertragssteueraufwand	10 652	10 177	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	36 347	- 3 676	
Veränderung Forderungen	1 771	6 838	
Veränderung Verpflichtungen	- 4 080	8 005	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 032	- 390	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 505	- 5 172	
Bezahlte Zinsen	- 14 352	- 17 254	
Erhaltene Zinsen	529	129	
Bezahlte Steuern	- 20 608	- 20 718	
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>60 660</b>	<b>23 296</b>	
Investitionen Anlageliegenschaften	- 8 084	- 7 640	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 13 621	- 15 639	4
Rückzahlungen Darlehen	647	683	
Käufe von mobilen Sachanlagen	0	- 15	
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 21 058</b>	<b>- 22 611</b>	

	1. Januar bis 31. März 2014	1. Januar bis 31. März 2015	Anmer- kung
(in CHF 1 000)			
Käufe von eigenen Aktien	0	- 219	
Verkäufe von eigenen Aktien	0	187	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	0	400 000	6
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 170 000	- 510 000	6
Emission Anleihe	200 000	100 190	6
Emissionskosten Anleihe	- 752	- 410	
Gewinnausschüttung	- 1	0	
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>29 247</b>	<b>- 10 251</b>	
<b>Veränderung flüssiger Mittel</b>	<b>68 848</b>	<b>- 9 566</b>	
Flüssige Mittel per 1. Januar	37 414	32 256	
Flüssige Mittel per 31. März	106 263	22 690	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
<b>31. Dezember 2013</b>		<b>4 587</b>	<b>884 264</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>31. März 2014</b>		<b>4 587</b>	<b>884 264</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an die Aktionäre			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			- 4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>31. Dezember 2014</b>		<b>4 587</b>	<b>735 189</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			- 31
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>31. März 2015</b>		<b>4 587</b>	<b>735 158</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.



Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	2 975 814	- 25 434	3 839 230
	43 805		43 805
		- 11 054	- 11 054
		- 1 639	- 1 639
		1 227	1 227
		- 11 466	- 11 466
0	43 805	- 11 466	32 338
0			0
0			0
	0		0
0	3 019 619	- 36 901	3 871 569
	131 542		131 542
		- 19 402	- 19 402
		- 3 101	- 3 101
		9 107	9 107
		156	156
		- 13 240	- 13 240
0	131 542	- 13 240	118 301
			- 149 071
- 1 282			- 1 282
1 282			1 278
	0		0
0	3 151 160	- 50 141	3 840 795
	38 165		38 165
		- 18 106	- 18 106
		- 4 534	- 4 534
		2 416	2 416
		- 20 224	- 20 224
0	38 165	- 20 224	17 941
- 219			- 219
219			187
	2		2
0	3 189 328	- 70 365	3 858 708

# Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 31. März 2015

## 1 Allgemeine Informationen

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

Die PSP-Swiss-Property-Gruppe besitzt schweizweit 161 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 31. März 2015 beschäftigte PSP Swiss Property 86 Mitarbeitende, entsprechend 81 Vollzeitstellen (Ende 2014: 83 bzw. 78).

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2015 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. März 2015.

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss von PSP Swiss Property per 31. März 2015 wurde durch den Verwaltungsrat am 11. Mai 2015 zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

### 2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Die Rechnungslegung der Gruppe erfolgt in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie der Richtlinie betreffend Rechnungslegung (Richtlinie Rechnungslegung RLR) der SIX Swiss Exchange.

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2015 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Quartalsberichterstattung Q1 2015 enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2014 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Um jeweils per Ende des 1. bzw. 3. Quartals mögliche substanzielle Wertveränderungen festzustellen, wird PSP-intern eine systematische Wertanalyse durchgeführt. Ergeben sich daraus liegenschaftsspezifische Wertveränderungen (mehr als 2% im Vergleich zum gesamten Wert der Liegenschaften pro Quartal bzw. mehr als CHF 5 Mio. pro Einzelliegenschaft), werden die betroffenen Liegenschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. In der Berichtsperiode neu erworbene Liegenschaften werden per Quartalsende extern bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. Anlageliegenschaften bzw. zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, welche bis zur Bilanzerrichtung verkauft werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Gefahr jedoch erst in einer späteren Rechnungslegungsperiode erfolgt, werden grundsätzlich zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten bewertet. Die entsprechende Bewertungsänderung wird erfolgswirksam verbucht.

Seit dem 1. Januar 2015 wendet PSP Swiss Property IFRS 9 Financial Instruments (2013) an. Die wesentliche Neuerung besteht im Wegfall der bisher in IAS 39 vorgesehenen Korridor-Methode bei der Anwendung von Hedge Accounting. PSP Swiss Property kommt zum Schluss, dass die bisherigen Hedge-Beziehungen auch unter dem neuen Standard als Absicherungen qualifizieren. Die erstmalige Anwendung führt zu keinen Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für derivative Finanzinstrumente. Die Hedge-Dokumentation wird an die neuen Anforderungen angepasst.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 31. März 2015 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2014 auf den Seiten 34 bis 43 beschrieben.

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

- IFRS 9 Financial Instruments (2014): Der nun finalisierte Gesamtstandard umfasst die Bereiche Klassifizierung und Bewertung, Hedge Accounting sowie Impairment von Finanzinstrumenten und ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. PSP Swiss Property wendet den Teil Klassifizierung und Bewertung (2009) seit dem 1. Januar 2009 und den Teil Hedge Accounting (2013) seit dem 1. Januar 2015 vorzeitig an, verzichtet aber auf eine vorzeitige Anwendung des Teils Impairment (2014).

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

Der Gesamtstandard ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 9 (2014).

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

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

## 2.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2014 nicht verändert. Ausser der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG ist keine Gesellschaft an einer Börse kotiert.

## 3 Segmentberichterstattung

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

## Segmentinformation Q1 2014

1. Januar bis 31. März 2014

		Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
<b>Betriebssertrag</b>	(in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag		70 255			70 255	- 394	69 861
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		45 250			45 250		45 250
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 42 392			- 42 392		- 42 392
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			10		10		10
Bewirtschaftung			3 170		3 170	- 3 170	0
Aktiviere Eigenleistungen			583		583		583
Übriger Ertrag		1 779	313	4 010	6 101	- 4 267	1 834
<b>Total Betriebssertrag</b>		<b>74 892</b>	<b>4 076</b>	<b>4 010</b>	<b>82 978</b>	<b>- 7 831</b>	<b>75 146</b>
<b>Betriebsaufwand</b>							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 6 157			- 6 157	3 170	- 2 987
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 254			- 3 254	183	- 3 072
Personalaufwand			- 2 312	- 2 457	- 4 769	25	- 4 744
Honorare an Dritte			- 13		- 13		- 13
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 4 170	- 915	- 826	- 5 911	4 454	- 1 457
Abschreibungen		- 102	- 12		- 113		- 113
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>- 13 682</b>	<b>- 3 251</b>	<b>- 3 284</b>	<b>- 20 217</b>	<b>7 831</b>	<b>- 12 386</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>61 210</b>	<b>824</b>	<b>726</b>	<b>62 760</b>		<b>62 760</b>
Finanzertrag							529
Finanzaufwand							- 8 833
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>							<b>54 457</b>
Ertragssteueraufwand							- 10 652
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>							<b>43 805</b>
<b>Umsatzerlöse</b>							
Mit Dritten		116 890	0	0	116 890		116 890
Mit anderen Segmenten		394	4 010	4 010	8 414	- 7 831	583
<b>Total Umsatzerlöse</b>		<b>117 284</b>	<b>4 010</b>	<b>4 010</b>	<b>125 304</b>	<b>- 7 831</b>	<b>117 473</b>

## Segmentinformation Q1 2015

1. Januar bis 31. März 2015

<b>Betriebsbeitrag</b>	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		68 513			68 513	- 338	68 175
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			10		10		10
Bewirtschaftung			3 277		3 277	- 3 277	0
Aktivierte Eigenleistungen			612		612		612
Übriger Ertrag		11	290	4 130	4 431	- 4 381	50
<b>Total Betriebsbeitrag</b>		<b>68 524</b>	<b>4 190</b>	<b>4 130</b>	<b>76 844</b>	<b>- 7 996</b>	<b>68 848</b>
<b>Betriebsaufwand</b>							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 6 168			- 6 168	3 277	- 2 891
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 609			- 3 609	176	- 3 433
Personalaufwand			- 2 368	- 2 454	- 4 822	25	- 4 797
Honorare an Dritte			- 10		- 10		- 10
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 4 228	- 927	- 1 273	- 6 427	4 518	- 1 909
Abschreibungen		- 168	- 9		- 177		- 177
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>- 14 172</b>	<b>- 3 313</b>	<b>- 3 727</b>	<b>- 21 213</b>	<b>7 996</b>	<b>- 13 217</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>54 352</b>	<b>877</b>	<b>403</b>	<b>55 631</b>		<b>55 631</b>
Finanzertrag							129
Finanzaufwand							- 7 418
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>							<b>48 342</b>
Ertragssteueraufwand							- 10 177
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>							<b>38 165</b>
<b>Umsatzerlöse</b>							
Mit Dritten		68 186	0	0	68 186		68 186
Mit anderen Segmenten		338	4 140	4 130	8 609	- 7 996	612
<b>Total Umsatzerlöse</b>		<b>68 524</b>	<b>4 140</b>	<b>4 130</b>	<b>76 794</b>	<b>- 7 996</b>	<b>68 798</b>

## 4 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte		Selbstgenutzte Liegenschaften	Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte		Total Liegenschaften
	Anlageliegenschaften	Anlageliegenschaften		zu Marktwert	zu Anschaffungskosten	IAS 2		
	IAS 40	IFRS 5		IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2013</b>	<b>6 006 810</b>	<b>11 744</b>	<b>15 376</b>	<b>291 078</b>	<b>16 854</b>	<b>123 714</b>	<b>6 465 576</b>	
Käufe	71 940	0	0	0	0	0	71 940	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	- 613	0	0	0	0	0	- 613	
Umklassifizierungen	- 18 862	6 152	12 710	11 909	- 16 576	4 667	0	
Wertvermehrende Investitionen	48 515	8	0	58 895	5 250	28 510	141 177	
Aktivierte Eigenleistungen	1 112	4	0	1 160	169	500	2 944	
Aktivierte Bauzinsen	972	0	0	1 136	148	291	2 548	
Verkäufe	0	- 8 560	0	0	0	- 81 097	- 89 657	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	5 166	- 15	n.a.	638	n.a.	n.a.	5 789	
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2014 verbuchten Liegenschaften	6 093	- 8	n.a.	259	n.a.	n.a.	6 345	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	- 927	- 7	n.a.	378	n.a.	n.a.	- 556	
Erfolgsneutrale Aufwertung aufgrund Nutzungsänderung	n.a.	n.a.	9 107	n.a.	n.a.	n.a.	9 107	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 338	- 338	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 429	n.a.	n.a.	n.a.	- 429	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2014</b>	<b>6 115 040</b>	<b>9 332</b>	<b>36 764</b>	<b>364 815</b>	<b>5 846</b>	<b>76 248</b>	<b>6 608 044</b>	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 820					
Kumulierte Abschreibungen			- 56					
<b>Netto-Buchwert</b>			<b>36 764</b>					
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	- 193	0	0	0	0	0	- 193	
Umklassifizierungen	- 76 043	0	0	76 043	0	0	0	
Wertvermehrende Investitionen	7 641	- 1	0	15 539	100	3 676	26 955	
Aktivierte Eigenleistungen	136	6	0	397	0	74	612	
Aktivierte Bauzinsen	206	0	0	491	16	116	828	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 168	n.a.	n.a.	n.a.	- 168	
<b>Bilanzwert 31. März 2015</b>	<b>6 046 786</b>	<b>9 337</b>	<b>36 597</b>	<b>457 285</b>	<b>5 961</b>	<b>80 113</b>	<b>6 636 079</b>	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 820					
Kumulierte Abschreibungen			- 224					
<b>Netto-Buchwert</b>			<b>36 597</b>					
Brandversicherungswert 31. Dezember 2014							4 452 577	
Brandversicherungswert 31. März 2015							4 475 082	

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

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 1. Quartals 2015 zeigte keine Indizien für Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelliegenschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende März 2015 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 22.3 Mio. (Ende 2014: CHF 22.3 Mio.).

Informationen zur Finanzierung finden sich in Anmerkung 6 auf Seite 23. Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 28 bis 43 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs des verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses).

## 5 Finanzaufwand

	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2014	1. Januar bis 31. März 2015
Zinsertrag		529	129
<b>Total Finanzertrag</b>		<b>529</b>	<b>129</b>
Zinsaufwand		9 099	8 102 <sup>1</sup>
Aktivierte Bauzinsen		- 486	- 828
Amortisation Emissionskosten Anleihen		220	145
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>8 833</b>	<b>7 418</b>
<b>Total Finanzaufwand netto</b>		<b>8 303</b>	<b>7 289</b>
<b>Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten</b>		<b>9 319</b>	<b>8 246</b>

1 Beinhaltet Forderungen über CHF 1.2 Mio. für negativen Libor.

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2015 CHF 1.919 Mrd. (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.71 % (Vorjahresperiode: 1.89 % bzw. Gesamtjahr 2014: 1.76 %). Per Ende März 2015 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.71 % (Ende 2014: 1.70 %).

## 6 Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. März 2015
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	1 250 000
Langfristige Anleihen		568 669	418 930
Kurzfristige Anleihen		0	249 664
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 928 669</b>	<b>1 918 594</b>

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 400 Mio. neu aufgenommen und CHF 510 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde am 6. Februar 2015 eine 1.00%-Anleihe (All-in-Kosten 1.02 %) mit einer Laufzeit bis 2025 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Per Ende März 2015 waren (wie im Vorjahr) keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

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

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

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. März 2015
< 6 Monate		210 000	150 000
6 bis 12 Monate		100 000	149 664
1 bis 5 Jahre		969 312	1 069 147
> 5 Jahre		649 357	549 783
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 928 669</b>	<b>1 918 594</b>

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende März 2015 4.1 Jahre (Ende 2014: 3.9 Jahre).

## 7 Fair-Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierten 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.

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. Dezember 2014</b>
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 489 187	6 489 187
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 489 196</b>	<b>6 489 196</b>

<b>Passiven</b>		<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. Dezember 2014</b>
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	53 856	0	53 856
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>53 856</b>	<b>0</b>	<b>53 856</b>

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. März 2015</b>
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 513 408	6 513 408
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 513 417</b>	<b>6 513 417</b>

<b>Passiven</b>		<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. März 2015</b>
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	71 962	0	71 962
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>71 962</b>	<b>0</b>	<b>71 962</b>

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

## 8 Derivative Finanzinstrumente

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

In der Berichtsperiode wurde kein Interest Rate Swap fällig. Bei allen Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende März 2015 bestehenden Interest Rate Swaps betrug 0.25 % bis 2.47 %; die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.



## 9 Aktienkapital

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 2 264 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 96.61 bzw. total CHF 0.2 Mio. gekauft und 2 264 Aktien zu durchschnittlich CHF 82.89 bzw. CHF 0.2 Mio. verkauft (Vorjahresperiode: Übernahme und Verkauf von einer Aktie im Zusammenhang mit dem Umtausch von REG-Aktien aus der Fusion mit der PSP Swiss Property).

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

## 10 Kennzahlen pro Aktie

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Reingewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden. Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge basiert auf dem «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge»<sup>2</sup>.

	1. Januar bis 31. März 2014	1. Januar bis 31. März 2015
Reingewinn in CHF 1 000	43 805	38 165
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>0.96</b>	<b>0.83</b>
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	43 805	38 165
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>0.96</b>	<b>0.83</b>

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2014	31. März 2015
Eigenkapital in CHF 1 000	3 840 795	3 858 708
Latente Steuern in CHF 1 000	726 046	728 617
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Eigenkapital pro Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>83.74</b>	<b>84.13</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF<sup>1</sup></b>	<b>99.57</b>	<b>100.01</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

## 11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 1. April 2015 erfolgte am 9. April 2015 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.).

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

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

# Bericht über die Review

## **Bericht über die Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses an den Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG, Zug**

### **Einleitung**

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 12 bis 25 und 28 bis 43) der PSP Swiss Property AG für die den Zeitraum vom 1. Januar bis 31. März 2015 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieses Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Accounting Standard 34 «Zwischenberichterstattung» und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Aufgabe besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.

### **Umfang der Review**

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410, «Review of interim financial information performed by the independent auditor of the entity». Eine Review eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards und den International Standards on Auditing. Deshalb ist es uns nicht möglich, mit der gleichen Sicherheit wie bei einer Prüfung alle wesentlichen Sachverhalte zu erkennen. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

### **Schlussfolgerung**

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

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Markus Schmid  
Revisionsexperte

Zürich, 11. Mai 2015

# Zusatzinformationen

<b>Immobilienportfolio</b>	<b>28</b>
Kennzahlen pro Region	28
Immobilienangaben	30
Zusatzangaben Projektentwicklungen	40
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	42
Mieterstruktur	43
<b>Kontaktstellen und wichtige Daten</b>	<b>44</b>
<b>Kundenbetreuung</b>	<b>45</b>

# Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000, 31. März	Anzahl Immobilien	Liegen- schafts- ertrag	Betriebs- aufwand	Unter- halt und Reno- vationen	Liegen- schafts- erfolg	In % vom Total	Miete bei Vollver- mietung <sup>1</sup>	In % vom Total
<b>Zürich</b>									
Q1 2015		82	39 672	2 667	1 800	35 205	59.9%	179 055	56.0%
2014		82	169 639	11 978	10 000	147 660	62.2%	185 924	58.4%
<b>Genf</b>									
Q1 2015		16	9 348	1 210	620	7 518	12.8%	41 299	12.9%
2014		16	37 601	4 430	2 420	30 752	13.0%	41 254	13.0%
<b>Basel</b>									
Q1 2015		14	6 169	462	137	5 570	9.5%	25 043	7.8%
2014		14	21 676	1 390	923	19 363	8.2%	24 984	7.9%
<b>Bern</b>									
Q1 2015		12	3 015	238	204	2 573	4.4%	13 697	4.3%
2014		12	12 288	979	740	10 569	4.5%	13 652	4.3%
<b>Lausanne</b>									
Q1 2015		15	4 453	489	274	3 691	6.3%	19 848	6.2%
2014		15	16 865	2 734	927	13 204	5.6%	19 559	6.1%
<b>Übrige Standorte</b>									
Q1 2015		22	4 268	462	356	3 450	5.9%	20 306	6.4%
2014		22	16 730	1 903	1 110	13 717	5.8%	20 275	6.4%
<b>Areale und Entwicklungliegenschaften</b>									
Q1 2015		10	1 589	641	218	730	1.2%	20 304	6.4%
2014		10	3 971	1 484	321	2 166	0.9%	12 576	4.0%
<b>Gesamttotal Portfolio</b>									
<b>Q1 2015<sup>8</sup></b>		<b>171</b>	<b>68 513</b>	<b>6 168</b>	<b>3 609</b>	<b>58 736</b>	<b>100.0%</b>	<b>319 553</b>	<b>100.0%</b>
<b>2014<sup>9</sup></b>		<b>171</b>	<b>278 770</b>	<b>24 898</b>	<b>16 442</b>	<b>237 430</b>	<b>100.0%</b>	<b>318 225</b>	<b>100.0%</b>

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter.

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

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

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

8 Für 2015 3 Monate bzw. per 31. März.

9 Für 2014 12 Monate bzw. per 31. Dezember.

Markt- miete <sup>2</sup>	In % vom Total	Bewertungs- differenzen <sup>3</sup>	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite		Leer- stand in CHF <sup>6</sup>	Leerstands- quote (CHF) <sup>6,7</sup>	Leer- stand in m <sup>2</sup>	Leerstands- quote (m <sup>2</sup> )
					brutto <sup>4</sup>	netto <sup>5</sup>				
192 456	59.7%	0	3 838 627	57.8%	4.2%	3.7%	19 724	11.0%	66 341	12.9%
199 400	60.6%	- 13 690	3 912 065	59.2%	4.3%	3.8%	21 570	11.6%	78 048	14.1%
45 182	14.0%	0	877 397	13.2%	4.3%	3.5%	3 915	9.5%	6 869	7.7%
45 182	13.7%	- 12 549	876 709	13.3%	4.3%	3.5%	3 474	8.4%	6 330	7.1%
25 871	8.0%	0	476 968	7.2%	5.3%	4.7%	660	2.6%	2 514	2.8%
25 871	7.9%	17 991	475 496	7.2%	5.1%	4.6%	548	2.2%	1 592	1.8%
14 307	4.4%	0	243 996	3.7%	5.0%	4.3%	264	1.9%	1 235	2.9%
14 307	4.3%	3 497	243 129	3.7%	5.1%	4.4%	539	4.0%	2 304	5.4%
23 805	7.4%	0	339 211	5.1%	5.3%	4.4%	1 693	8.5%	8 309	10.1%
23 805	7.2%	14 144	337 322	5.1%	5.2%	4.0%	1 752	9.0%	8 274	10.1%
20 691	6.4%	0	316 520	4.8%	5.5%	4.4%	2 649	13.0%	10 866	12.5%
20 691	6.3%	- 4 242	316 415	4.8%	5.3%	4.3%	2 641	13.0%	10 799	12.5%
n.a.	n.a.	0	543 359	8.2%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	638	446 908	6.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>322 311</b>	<b>100.0%</b>	<b>0</b>	<b>6 636 079</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.9%</b>	<b>28 905</b>	<b>9.7%</b>	<b>96 134</b>	<b>10.6%</b>
<b>329 255</b>	<b>100.0%</b>	<b>5 789</b>	<b>6 608 044</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.9%</b>	<b>30 524</b>	<b>10.0%</b>	<b>107 347</b>	<b>11.4%</b>

# Immobilienangaben

Ort, Adresse	31. März 2015	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	Fläche
							in m <sup>2</sup>
<b>Region Zürich</b>							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 192	0	0	839	3 031
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 591	0	0	3 560	9 151
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29		30 671	42 206	0	163	3 165	45 534
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	3 969	0	0	406	4 375
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 494	0	0	544	7 038
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 666	0	0	549	9 215
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	624	126	5 995
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 985	0	0	382	7 367
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124 / Herrligstr. 21		3 782	9 637	0	313	1 873	11 823
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 455	2 048	0	0	4 503
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6		763	2 390	160	419	262	3 231
Zürich, Bahnhofstr. 39		1 093	1 751	1 725	0	71	3 547
Zürich, Bahnhofstr. 66		627	0	4 868	0	0	4 868
Zürich, Bahnhofstr. 81 / Schweizergasse 2/4		355	714	1 338	0	300	2 352
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169		3 967	10 309	0	0	1 644	11 953
Zürich, Binzing 15/17		33 878	36 545	0	0	4 654	41 199
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7		1 155	3 865	242	0	642	4 749
Zürich, Bleicherweg 14		398	530	0	0	0	530
Zürich, Brandschenkestr. 70 (KH)		298	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 72 (KG)		247	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 80, 82, 84 (Tertianum)		7 384	0	0	0	13 072	13 072
Zürich, Brandschenkestr. 90 (DL1)		12 770	11 672	0	0	0	11 672
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)		5 139	8 627	0	0	1 147	9 774
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)		5 860	15 979	0	0	0	15 979
Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt)		3 605	1 020	1 043	629	0	2 692
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)		3 693	3 457	1 346	0	169	4 972
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)		5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)		583	2 448	0	0	0	2 448
Zürich, Brandschenkestr. 152b (Kesselhaus)		818	699	0	0	0	699
Zürich, Dufourstr. 56		900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7		1 296	2 582	433	0	219	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 553	0	0	604	8 157
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	13 299	0	877	10 210	24 386
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 910	0	0	2 023	6 933
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 356	360	410	1 407	11 533
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180		3 564	8 420	0	1 080	1 381	10 881
Zürich, Förrlibuckstr. 181		1 789	4 544	0	0	573	5 117
Zürich, Freieckgasse 7		295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	1 093	0	658	2 996

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
33	29.3%	3.0%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
121	0.0%	5.8%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
210	0.0%	6.4%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	8.1%	8.8%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.9%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	41.8%	3.3%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	16.1%	5.0%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	6.1%	4.4%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	19.3%	4.7%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
124	4.2%	4.1%	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	3.0%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.2%	1.4%	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%	2.5%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
144	46.8%	2.5%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.9%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	91.7%	-0.2%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.2%	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	n.a.	0.0%	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4%
0	n.a.	0.0%	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8%
56	1.2%	4.2%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	4.1%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.8%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
12	0.0%	4.1%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	21.2%	5.1%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	4.0%	6.1%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	19.6%	4.8%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	5.2%	6.1%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	22.3%	4.7%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	8.5%	4.1%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
101	36.9%	4.8%	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0%
40	82.8%	0.6%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	2.3%	3.0%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total
							vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Zürich (Fortsetzung)</b>							
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 714	0	0	0	1 714
Zürich, Genferstr. 23		343	908	0	0	111	1 019
Zürich, Gerbergasse 5		606	1 868	795	0	12	2 675
Zürich, Goethestr. 24		842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9		1 488	7 171	815	0	977	8 963
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 543	1 323	0	6 726	24 592
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 788	857	86	7 878	19 609
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	18 036	0	0	1 763	19 799
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 733	0	0	605	4 338
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	610	1 098
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6		686	283	166	190	2 250	2 889
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26		657	1 580	0	0	167	1 747
Zürich, Limmatquai 4		529	2 371	159	216	91	2 837
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51		429	1 476	0	243	367	2 086
Zürich, Limmatstr. 250 – 254/264/266 («Red»)		4 705	7 769	0	0	748	8 517
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 908	0	0	154	3 062
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 16		206	312	306	0	198	816
Zürich, Löwenstr. 22		250	643	198	0	115	956
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	1 909	0	0	217	2 126
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 881	0	0	0	1 881
Zürich, Poststr. 3		390	812	710	0	178	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611		2 561	2 814	586	0	194	3 594
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 993	753	0	1 120	4 866
Zürich, Seefeldstr. 5		498	605	0	307	294	1 206
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 481	1 553	0	251	8 285
Zürich, Seestr. 353 <sup>6</sup>		3 593	6 879	0	0	827	7 706
Zürich, Sihlamsstr. 5		354	451	0	140	359	950
Zürich, Splügenstr. 6		430	1 052	0	0	52	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11		1 589	4 279	260	0	403	4 942
Zürich, Stauffacherstr. 31		400	534	0	210	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12		1 506	2 233	4 323	0	40	6 596
Zürich, Theaterstr. 22		324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9		989	3 505	315	909	669	5 398
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28		1 074	2 973	676	102	321	4 072
Zürich, Wasserwerkstr. 10/12		1 760	6 517	0	0	1 422	7 939
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 251	133	0	108	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 803	260	0	780	2 843
<b>Total</b>		<b>251 113</b>	<b>385 984</b>	<b>29 225</b>	<b>13 948</b>	<b>87 061</b>	<b>516 218</b>

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG



Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
21	0.0%	2.8%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	100.0%	-0.5%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.3%	3.8%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	31.1%	3.3%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	15.7%	4.4%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	16.1%	5.2%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	40.1%	4.5%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	5.1%	4.1%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.7%	3.4%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.3%	5.2%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	16.2%	3.1%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	6.1%	3.8%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	8.3%	5.4%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
3	1.6%	2.6%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	73.4%	0.2%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	1.1%	3.8%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.8%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	1.5%	3.1%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.4%	4.6%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	6.5%	3.3%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	34.7%	3.7%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	2.1%	4.9%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.1%	3.7%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	25.1%	4.2%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	0.0%	4.1%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	1.4%	4.7%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.7%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.2%	3.0%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	6.7%	3.3%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	4.0%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	44.6%	2.2%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	4.4%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.4%	2.3%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
<b>4 799</b>	<b>11.0%</b>	<b>3.7%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2015	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	Fläche
							in m <sup>2</sup>
<b>Region Genf</b>							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 558	0	0	4	9 562
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Helv. 25		882	4 435	1 164	0	107	5 706
Genève, Place du Molard 7		593	2 136	0	843	401	3 380
Genève, Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1		926	3 410	0	0	450	3 860
Genève, Rue de la Corratierie 24/26		1 005	1 612	590	0	211	2 413
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	173	0	77	1 306
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	11 084	878	0	72	12 034
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 724	0	0	545	6 269
Genève, Rue du Marché 40		798	3 070	2 184	0	120	5 374
Genève, Rue du Mont-Blanc 12		258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11		276	2 934	796	0	418	4 148
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 318	366	134	958	3 776
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11		392	2 006	272	0	77	2 355
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 976	0	0	0	9 976
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 777	13 409	0	0	2 446	15 855
<b>Total</b>		<b>32 717</b>	<b>75 213</b>	<b>6 597</b>	<b>977</b>	<b>5 886</b>	<b>88 673</b>
<b>Region Basel</b>							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	8 965	2 742	0	1 713	13 420
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	1 055	242	0	68	1 365
Basel, Greifengasse 21		416	199	546	0	1 050	1 795
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	12 887	0	0	682	13 569
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5		7 018	15 220	0	0	0	15 220
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 949	846	137	428	6 360
Basel, Marktgasse 4		272	375	373	0	323	1 071
Basel, Marktgasse 5		330	973	273	0	116	1 362
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90		3 900	12 698	0	0	113	12 811
Basel, St. Alban-Anlage 46		1 197	3 313	0	194	309	3 816
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	6 995	0	281	7 424	14 700
<b>Total</b>		<b>35 244</b>	<b>70 168</b>	<b>5 022</b>	<b>1 917</b>	<b>13 559</b>	<b>90 666</b>

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
181	0.0%	4.7%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.8%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
64	24.5%	2.8%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	24.8%	1.2%	1825	1996 2014 15	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	10.1%	3.3%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	16.6%	4.0%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	26.5%	2.2%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.5%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	32.1%	2.9%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	4.0%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	0.5%	5.7%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
<b>820</b>	<b>9.5%</b>	<b>3.5%</b>						
0	0.0%	3.5%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	6.7%	4.6%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.8%	4.3%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	69.4%	1.9%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	0.0%	7.0%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	5.5%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.1%	5.2%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.3%	4.9%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	2.0%	3.3%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	0.7%	4.3%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	5.1%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.1%	4.8%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
<b>652</b>	<b>2.6%</b>	<b>4.7%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Bern</b>							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 525	112	0	48	4 685
Bern, Genfergasse 4		325	951	0	544	291	1 786
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47		2 585	6 107	0	0	879	6 986
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78		241	178	510	0	325	1 013
Bern, Laupenstr. 10		969	1 835	0	569	247	2 651
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	7 053	1 255	174	891	9 373
Bern, Seilerstr. 8a		1 049	3 658	386	0	590	4 634
Bern, Spitalgasse 9		0	830	1 405	0	111	2 346
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 215	1 838	0	354	3 407
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	687	395	1 755	622	3 459
<b>Total</b>		<b>16 040</b>	<b>28 304</b>	<b>6 509</b>	<b>3 421</b>	<b>4 829</b>	<b>43 063</b>
<b>Region Lausanne</b>							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 212	0	263	430	2 905
Lausanne, Avenue de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	4 966	6 664
Lausanne, Avenue de Sévelin 46		3 320	8 309	0	754	6 188	15 251
Lausanne, Avenue de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 487	3 031
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Chemin de Bossons 2		1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Grand Pont 1		371	0	919	0	0	919
Lausanne, Place Saint-François 5		1 070	2 326	1 633	1 561	368	5 888
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 674	1 710	0	55	10 439
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 262	576	0	468	2 306
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 896	0	0	4 520	12 416
Lausanne, Rue de Sébeillon 2		5 955	747	0	0	196	943
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2		555	1 756	1 320	0	0	3 076
Lausanne, Rue du Pont 22		465	850	776	368	348	2 342
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 869	319	755	639	4 582
<b>Total</b>		<b>30 594</b>	<b>44 685</b>	<b>7 253</b>	<b>3 701</b>	<b>26 454</b>	<b>82 093</b>
<b>Übrige Standorte</b>							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 334	739	0	43	2 116
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 117	1 587	0	570	4 274
Aarau, Igelweid 1		356	296	112	0	184	592
Aigle, Route Industrielle 20, Depot		11 955	0	0	0	2 213	2 213
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107		5 352	14 329	514	0	3 564	18 407
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2		4 928	6 815	3 422	0	2 779	13 016
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 183	0	0	112	3 295
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 524	337	509	1 406	10 776
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes		269	882	545	0	104	1 531
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95		14 291	0	0	0	8 769	8 769

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	4.1%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	3.8%	2.9%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	0.0%	6.1%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	14.4%	3.4%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	5.2%	4.0%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	0.0%	6.4%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	11.0%	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0%
0	1.9%	3.6%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.3%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0%
<b>186</b>	<b>1.9%</b>	<b>4.3%</b>						
23	7.6%	5.2%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	19.7%	5.9%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
4	3.2%	6.1%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.5%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
77	33.4%	3.0%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
8	4.7%	6.6%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	4.0%	3.1%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	0.0%	4.8%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	6.8%	3.3%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	6.1%	6.0%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	5.1%	4.2%	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	3.1%	3.1%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	48.2%	1.5%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
<b>740</b>	<b>8.5%</b>	<b>4.4%</b>						
34	0.0%	4.4%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	4.5%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.9%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.8%	6.5%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	34.1%	3.8%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
67	15.7%	5.4%	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0%
142	39.5%	3.5%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.0%	3.5%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	-0.4%	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total
							vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Übrige Standorte (Fortsetzung)</b>							
Interlaken, Bahnhofstr. 23		419	0	353	0	0	353
Locarno, Via Respini 7/9		0	0	0	0	4 916	4 916
Lugano, Via Pessina 16		356	565	623	0	265	1 453
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 262	334	0	595	3 191
Olten, Baslerstr. 44		657	2 063	401	0	596	3 060
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 272	0	161	2 208	3 641
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	530	1 188
Winterthur, Untertor 34		146	404	0	92	220	716
Zug, Kolinplatz 2		285	793	119	0	180	1 092
Zurzach, Auf Rainen, Land		6 996	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total</b>		<b>67 562</b>	<b>45 314</b>	<b>10 458</b>	<b>963</b>	<b>29 855</b>	<b>86 590</b>

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

Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower»		3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genf/Cologny, Port Noir, Projekt «Genève Plage»		0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» <sup>8</sup>		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» <sup>9</sup>		53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal		68 707	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil		19 354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18, Projekt		344	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förllibuckstr. 150, Projekt		8 225	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstr., Löwenbräu-Areal		920	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Bahnhofquai/-platz»		3 379	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>Total</b>		<b>169 789</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>

<b>Gesamttotal Portfolio</b>	<b>603 059</b>	<b>649 668</b>	<b>65 064</b>	<b>24 927</b>	<b>167 644</b>	<b>907 303</b>
------------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG  
PP = PSP Properties AG  
IS = Immobiliengesellschaft Septima AG  
SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	4.9%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.7%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	11.9%	3.9%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.0%	4.9%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	5.1%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	10.5%	4.4%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	1.2%	3.3%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	4.6%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	10.5%	3.0%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.4%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
<b>532</b>	<b>13.0%</b>	<b>4.4%</b>						
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		07.05.2013	PR	BR	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.1999	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2002	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.2010	PP	STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	AE	100.0%
<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>						
<b>7 729</b>	<b>9.7%</b>	<b>3.9%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

# Zusatzangaben Projektentwicklungen

## «Salmenpark» Rheinfelden

<b>Projektbeschreibung:</b> Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m <sup>2</sup> Nutzfläche und CHF 250 Mio. Investitionssumme.	<b>Projektstand: In Bau (Etappe 1)</b> Projekt mit ca. 32 000 m <sup>2</sup> Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen und 36 Mietwohnungen) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 180 Mio. (davon CHF 77.3 Mio. beansprucht) Verkauf: 51 Wohnungen Vermietungsstand: 45 % der kommerziellen Fläche und 15 Mietwohnungen	<b>Fertigstellung:</b> 2016
--	---	--------------------------------

## Projekt «Genève Plage» Genf/Cologne, Port Noir

<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	<b>Projektstand: In Bau</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (davon CHF 13.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100 %	<b>Fertigstellung:</b> Ende 2015
---	---	-------------------------------------

## Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz»

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

<b>Projektbeschreibung:</b> Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 78 Mio.	<b>Projektstand: In Bau (Etappe 1)</b> Liegenschaften Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 5.0 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	<b>Fertigstellung:</b> 2016
	<b>Projektstand: In Bau (Etappe 2)</b> Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 1.2 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	<b>Fertigstellung:</b> 2018

## Projekt «Bahnhofstrasse / Börsenstrasse»

Zürich, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18

<b>Projektbeschreibung:</b> Umfassende Sanierung, v.a. der technischen Anlagen.	<b>Projektstand: In Bau</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. (davon CHF 5.0 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 80 %	<b>Fertigstellung:</b> Sommer 2015
--	---	---------------------------------------



### Projekt «Grosspeter Tower» Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

<b>Projektbeschreibung:</b> Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Projekt mit ca. 18 000 m <sup>2</sup> Gesamtnutzfläche	<b>Projektstand: In Bau</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 115 Mio. (davon CHF 14.6 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	<b>Fertigstellung:</b> Ende 2016
---	--	-------------------------------------

### Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse» Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150

<b>Projektbeschreibung:</b> Umfassende Sanierung, v.a. der Struktur und technischen Anlagen.	<b>Projektstand: In Bau</b> Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (davon CHF 7.6 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	<b>Fertigstellung:</b> Ende 2016
--	--	-------------------------------------

### Areal «Paradiso» Lugano, Via Bosia 5

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

# Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 31. März 2015

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7%	7%
2015	7%	7%
2016	19%	21%
2017	14%	16%
2018	13%	11%
2019	12%	12%
2020	4%	4%
2021	3%	3%
2022	3%	3%
2023	3%	4%
2024	2%	1%
2025+	13%	11%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

# Mieterstruktur

	31. Dezember 2014	31. März 2015
Swisscom	10%	10%
Google	5%	5%
JT International	3%	3%
Schweizer Post	2%	3%
Roche	3%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	68%	68%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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

# Kontaktstellen und wichtige Daten

## Hauptadressen

### **PSP Swiss Property AG**

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

### **PSP Group Services AG**

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

## Agenda

Publikation H1 2015  
18. August 2015

Publikation Q1 bis Q3 2015  
13. November 2015

Publikation FY 2015  
1. März 2016

Ordentliche Generalversammlung 2016  
31. März 2016, Kongresshaus, Zürich

## Geschäftsleitung PSP Swiss Property

### **Dr. Luciano Gabriel**

Chief Executive Officer

### **Giacomo Balzarini**

Chief Financial Officer

### **Dr. Ludwig Reinsperger**

Chief Investment Officer

## Sekretariat des Verwaltungsrats

### **Dr. Samuel Ehrhardt**

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

## Investor Relations

### **Vasco Cecchini**

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

# Kundenbetreuung

Effizient, kompetent, vor Ort

## Geschäftsstellen (Immobilienbewirtschaftung)

Dank ihrer breiten regionalen Präsenz verfügt PSP Swiss Property über detaillierte Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte. Das gut ausgebaute Geschäftsstellennetz erlaubt es, sämtliche Liegenschaften effizient zu bewirtschaften.

### Genf

**Leitung: Roland Zbinden**

PSP Management SA  
Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75  
CH-1211 Genf 7  
Telefon +41 (0)22 332 25 00  
Fax +41 (0)22 332 25 01

### Olten

**Leitung: Thomas Bracher**

PSP Management AG  
Baslerstrasse 44, Postfach  
CH-4603 Olten  
Telefon +41 (0)62 919 90 00  
Fax +41 (0)62 919 90 01

### Zürich

**Leitung: André Wenzinger**

PSP Management AG  
Seestrasse 353, Postfach  
CH-8038 Zürich  
Telefon +41 (0)44 625 57 57  
Fax +41 (0)44 625 58 58



## **Impressum**

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

Mai 2015



PSP Swiss Property AG  
Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

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

**Börsenhandel, Handelssymbole**

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

