

HALBJAHRES-  
BERICHT H1

2015

# Kennzahlen

| Finanzielle Kennzahlen  | Einheit   | 1. Jan. bis       | 1. April bis  | 1. April bis  | 1. Jan. bis   | 1. Jan. bis   | Verän-<br>derung <sup>1</sup> |
|---|-----------|-------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|-------------------------------|
|   |           | 31. Dez. 2014     | 30. Juni 2014 | 30. Juni 2015 | 30. Juni 2014 | 30. Juni 2015 |                               |
| Liegenschaftsertrag   | CHF 1 000 | 277 150           | 68 541        | 68 751        | 138 402       | 136 926       | - 1.1 %                       |
| EPRA like-for-like Veränderung                                    | %         | 0.2               | - 1.0         | 1.6           | 0.4           | 0.6           |                               |
| Bewertungsdifferenzen<br>der Liegenschaften                       | CHF 1 000 | 5 789             | 9 827         | 13 085        | 9 827         | 13 085        |                               |
| Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen                                 | CHF 1 000 | 8 839             | 4 060         | 15            | 6 919         | 15            |                               |
| Total übrige Erträge  | CHF 1 000 | 6 987             | 1 053         | 854           | 3 480         | 1 527         |                               |
| Reingewinn  | CHF 1 000 | 175 346           | 52 073        | 56 592        | 95 877        | 88 227        | - 8.0 %                       |
| Reingewinn ohne<br>Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>              | CHF 1 000 | 169 345           | 43 629        | 40 556        | 87 433        | 78 721        | - 10.0 %                      |
| Ebitda ohne Liegenschaftserfolge                                  | CHF 1 000 | 238 242           | 59 176        | 58 156        | 122 050       | 113 964       | - 6.6 %                       |
| Ebitda-Marge  | %         | 81.8              | 82.4          | 83.5          | 83.0          | 82.3          |                               |
| Bilanzsumme   | CHF 1 000 | 6 684 665         |               |               | 6 518 630     | 6 741 118     | 0.8 %                         |
| Eigenkapital  | CHF 1 000 | 3 840 795         |               |               | 3 766 070     | 3 766 229     | - 1.9 %                       |
| Eigenkapitalquote   | %         | 57.5              |               |               | 57.8          | 55.9          |                               |
| Eigenkapital-Rendite  | %         | 4.6               | 5.5           | 5.3           | 5.0           | 4.6           |                               |
| Zinspflichtiges Fremdkapital                                      | CHF 1 000 | 1 928 669         |               |               | 1 878 391     | 2 048 741     | 6.2 %                         |
| Zinspflichtiges Fremdkapital<br>in % der Bilanzsumme              | %         | 28.9              |               |               | 28.8          | 30.4          |                               |
| <b>Portfoliokennzahlen</b>  |           |                   |               |               |               |               |                               |
| Anzahl Liegenschaften   | Stück     | 161               |               |               | 160           | 161           |                               |
| Bilanzwert Liegenschaften   | CHF 1 000 | 6 161 136         |               |               | 6 054 849     | 6 121 627     | - 0.6 %                       |
| Brutto-Rendite <sup>3</sup>                                       | %         | 4.5               | 4.5           | 4.4           | 4.5           | 4.4           |                               |
| Netto-Rendite <sup>3</sup>  | %         | 3.9               | 3.9           | 3.9           | 3.9           | 3.9           |                               |
| Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>                | %         | 10.0              |               |               | 9.3           | 8.9           |                               |
| Anzahl Areale und<br>Entwicklungsliegenschaften                   | Stück     | 10                |               |               | 10            | 10            |                               |
| Bilanzwert Areale und<br>Entwicklungsliegenschaften               | CHF 1 000 | 446 908           |               |               | 397 315       | 557 262       | 24.7 %                        |
| <b>Personalbestand</b>  |           |                   |               |               |               |               |                               |
| Periodenende  | Stellen   | 83                |               |               | 89            | 88            |                               |
| Entsprechend Vollzeitstellen                                      | Stellen   | 78                |               |               | 82            | 82            |                               |
| <b>Kennzahlen pro Aktie</b>                                       |           |                   |               |               |               |               |                               |
| Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>                               | CHF       | 3.82              | 1.14          | 1.09          | 2.09          | 1.92          | - 8.0 %                       |
| Gewinn pro Aktie ohne<br>Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>        | CHF       | 3.69              | 0.95          | 0.88          | 1.91          | 1.72          | - 10.0 %                      |
| Ausschüttung pro Aktie  | CHF       | 3.25 <sup>6</sup> | n.a.          | n.a.          | n.a.          | n.a.          |                               |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>                         | CHF       | 83.74             |               |               | 82.11         | 82.11         | - 1.9 %                       |
| Eigenkapital pro Aktie vor<br>Abzug latenter Steuern <sup>7</sup> | CHF       | 99.57             |               |               | 97.76         | 98.18         | - 1.4 %                       |
| Aktienkurs Periodenende   | CHF       | 85.80             |               |               | 83.50         | 80.00         | - 6.8 %                       |

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2014 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2014.

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

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 28, Fussnote 2.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

3 Gilt für Liegenschaften.

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         |
| Vorwort des Verwaltungsrats       | 6         |
| Bericht zum 1. Halbjahr 2015      | 10        |
| <b>Finanzbericht</b>              | <b>13</b> |
| Konzernrechnung                   | 14        |
| <b>Zusatzinformationen</b>        | <b>41</b> |
| Immobilienportfolio               | 42        |
| Kontaktstellen und wichtige Daten | 58        |
| Kundenbetreuung                   | 59        |

## Grafiken/Tabellen

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

## Original in Deutsch

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

## Nachhaltigkeit

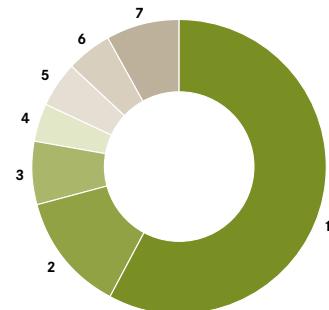
Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Halbjahresberichts. Der Halbjahresbericht ist jedoch unter [www.psp.info/Finanzberichte](http://www.psp.info/Finanzberichte) abrufbar.

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

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

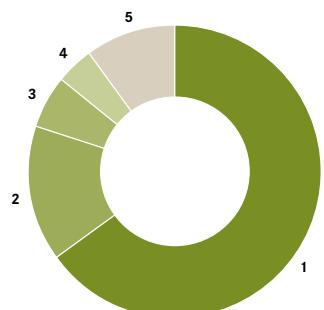
# Das Wichtigste in Kürze

## Portfoliowert nach Region



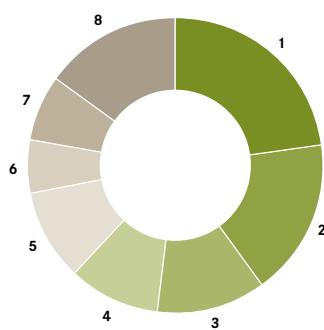
|   |  |      |
|---|--|------|
| 1 | Zürich                                   | 58 % |
| 2 | Genf                                     | 13 % |
| 3 | Basel                                    | 7 %  |
| 4 | Bern                                     | 4 %  |
| 5 | Lausanne                              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

## Miete nach Nutzungsart



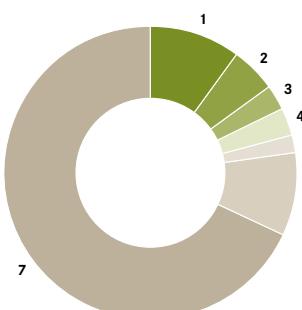
|   |             |      |
|---|-------------|------|
| 1 | Büro        | 65 % |
| 2 | Verkauf     | 15 % |
| 3 | Parking     | 6 %  |
| 4 | Gastronomie | 4 %  |
| 5 | Übrige      | 10 % |

## Miete nach Mieterart



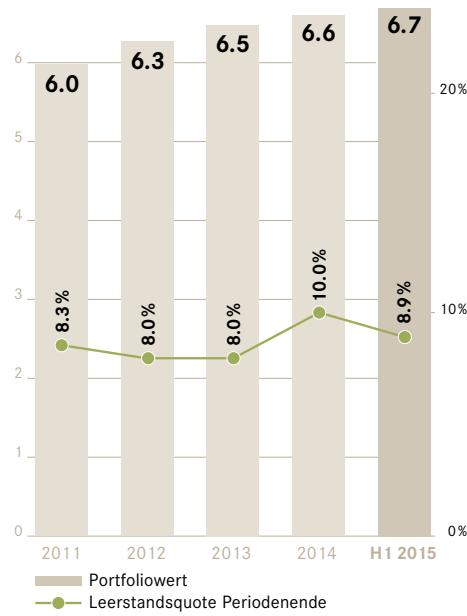
|   |                        |      |
|---|------------------------|------|
| 1 | Verkauf                | 23 % |
| 2 | Dienstleistungen       | 17 % |
| 3 | Telekommunikation      | 12 % |
| 4 | Technologie            | 10 % |
| 5 | Finanzdienstleistungen | 10 % |
| 6 | Gastronomie            | 7 %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

## Miete nach grössten Mieter

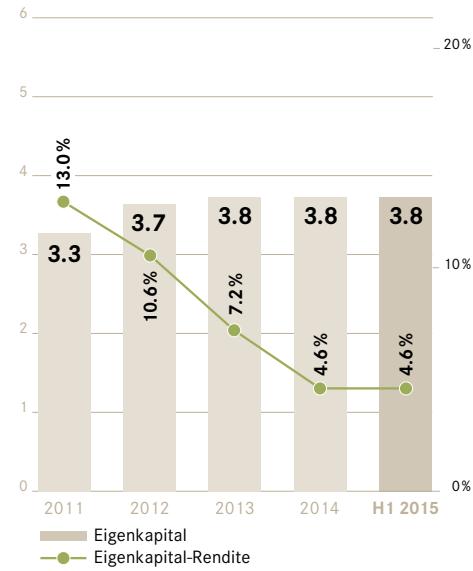


|   |                             |      |
|---|-----------------------------|------|
| 1 | Swisscom                    | 10 % |
| 2 | Google                      | 5 %  |
| 3 | JT International            | 3 %  |
| 4 | Schweizer Post              | 3 %  |
| 5 | Roche                       | 2 %  |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

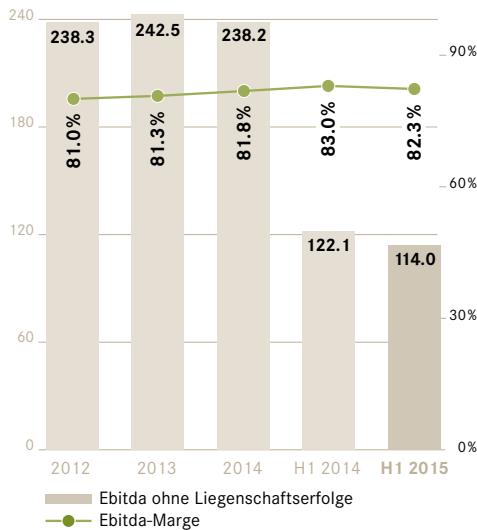
### Immobilienportfolio (in CHF Mrd., Leerstand in %)



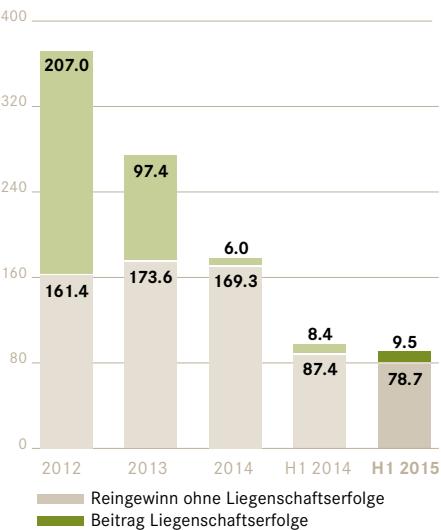
### Eigenkapital (in CHF Mrd., Rendite in %)



### Ebitda (in CHF Mio., Marge in %)



### Zusammensetzung Reingewinn (in CHF Mio.)



# Vorwort des Verwaltungsrats

## Sehr geehrte Damen und Herren

In der Berichtsperiode standen unverändert die Optimierung des Immobilienportfolios sowie die Weiterentwicklung der Areale und Projekte im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten.

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

Ebenfalls im 1. Quartal 2015 haben wir unser jüngstes Bauprojekt, «Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150» in Zürich, begonnen. Diese Liegenschaft wird bis Mitte 2017 umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Durch ein neues Erscheinungsbild und einen modernen Innenausbau mit flexiblen Bürogrundrissen wird die Attraktivität gesteigert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 38 Mio.

Beim Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz» in Zürich (Bahnhofplatz 1, Bahnhofplatz 2, Bahnhofquai 9, 11, 15 sowie Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7) stehen wir zurzeit in Grundsatzdiskussionen mit der städtischen Denkmalpflege. Der dadurch entstehende Zeitverzug bei den Renovationsarbeiten ist schwierig abzuschätzen.

Die übrigen laufenden Arealentwicklungen und Projekte werden planmäßig weitergeführt. Weitere Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 54 bis 55. Aus unserer Sicht ist es entscheidend, dass man sich als Eigentümer und Vermieter richtig positioniert. In der heutigen Zeit sollten ältere Liegenschaften möglichst umfassend modernisiert und renoviert werden. Gegebenenfalls sollte man auch Ersatzneubauten in Betracht ziehen. Damit entfallen zwar kurzfristig Mieteinnahmen; dafür ist man aber für die künftige Vermietung – und den nächsten Aufschwung – umso besser aufgestellt.

Das volkswirtschaftliche Umfeld war im 1. Halbjahr 2015 v.a. durch zwei Faktoren geprägt: die Aufgabe der Euro-Untergrenze durch die Schweizerische Nationalbank (SNB) und die anhaltenden Unsicherheiten in der Eurozone.

Mitte Januar 2015 hat die SNB die fixe Euro-Untergrenze von CHF 1.20 pro Euro aufgegeben und gleichzeitig Negativzinsen eingeführt. Schuldner wie PSP Swiss Property, die ihr Zinsrisiko mit Interest Rate Swaps absichern, werden dadurch zusätzlich belastet, da sie (als Fix-Zahler) auch den negativen variablen Zinssatz (CHF-Libor) an die Swap-Gegenparteien zu entrichten haben. Andererseits haben verschiedene kreditgebende Banken die negative Basis für die Zinsberechnung noch nicht berücksichtigt, obwohl dies vertraglich vorgesehen wäre. Im 2. Quartal 2015 konnten wir mit zwei Gegenparteien (Kredit-Volumen von CHF 500 Mio.) eine Einigung erzielen. Weitere CHF 450 Mio. Kredit-Volumen mit den restlichen Gegenparteien sind noch in rechtlicher Abklärung. Aus diesen offenen Fällen entstand im 1. Halbjahr 2015 aufgrund des negativen CHF-Libors eine zusätzliche Zinsbelastung von CHF 1.5 Mio. Diese Zusatz-

belastung haben wir mit der Aktivierung einer «Forderung aus negativem Libor» neutralisiert. Für das Geschäftsjahr 2015 könnte dieser Betrag auf rund CHF 3 bis 4 Mio. steigen. Diese Summe ist dank der beschriebenen Einigungen deutlich tiefer als der in der Berichterstattung zum 1. Quartal 2015 erwähnte Betrag von rund CHF 8 Mio.

In Europa war im 1. Halbjahr 2015 die Schuldenproblematik Griechenlands das dominierende Thema, zumal die Staatsschuldenkrise auch in vielen anderen Ländern unge löst bleibt. Die Unsicherheiten in Europa, die auch in die Schweiz ausstrahlen, sowie der starke Franken bescheren uns ein weiterhin herausforderndes Umfeld. Anders als beispielsweise die Exportindustrie und der Tourismus, ist der Immobiliensektor davon nur indirekt betroffen. Nichtsdestotrotz stellen wir uns darauf ein, dass diese «äusseren Umstände» die Schweizer Wirtschaft zunehmend belasten könnten und sich dies zeit verzögert auch auf den Schweizer Immobilienmarkt auswirken könnte.

In der Schweiz selbst sorgt das politische Umfeld für eine gewisse Unruhe. Die Wirtschaft wird durch die Unsicherheiten über das Wann und Wie der Umsetzung der Einwanderungsinitiative zusehends belastet. Dazu kommt die mögliche Verschärfung der Lex Koller als «hausgemachtes» Problem: Trotz ablehnendem Entscheid des Parlaments von Ende 2014 will der Bundesrat die Lex Koller überarbeiten. Dem Vernehmen nach soll in der bevorstehenden Vernehmlassung vorgeschlagen werden, den ausländischen Investoren den Zugang zum Schweizer Immobilienmarkt (und damit auch der Kauf von Aktien von Immobiliengesellschaften) weitgehend zu verbieten – mit schwerwiegenden Folgen für börsenkotierte Immobiliengesellschaften und deren Aktionäre.

Diese Unruhe, aber auch weitere wirtschaftsfeindliche Anliegen – so wie unlängst die Mindestlohn-Initiative und die 1:12-Initiative – schaffen innenpolitisch, aber auch für ausländische Investoren bzw. Beobachter, ein Gefühl der Unberechenbarkeit. Dies hemmt die gedeihliche Entwicklung des Wirtschaftsstandorts Schweiz.

Wir glauben aber an die Weitsicht und Vernunft der Schweizerinnen und Schweizer. So gehen wir davon aus, dass das Stimmvolk bei zukünftigen Abstimmungen ähnlich liberal entscheiden wird wie bei den meisten wirtschaftlich relevanten Abstimmungen der letzten Jahre. PSP Swiss Property wird sich jedenfalls auch auf politischer Ebene nach Möglichkeit dafür einsetzen, das grundsätzlich positive Geschäftsklima in der Schweiz zu erhalten und das «Erfolgsmodell Schweiz» weiter zu stärken.

Während das Umfeld für Geschäftsliegenschaften wegen der generellen politischen und wirtschaftlichen Lage angespannt bleiben dürfte, muss man die Aussichten differenziert betrachten. In einem schwächer werdenden Markt werden es Liegenschaften an peripheren Lagen mit schlechter Verkehrsanbindung und Objekte mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten oder mit Defiziten im Bereich Nachhaltigkeit zunehmend schwer haben. Weil PSP Swiss Property aber seit jeher auf qualitativ hochstehende Liegenschaften an Top-Lagen fokussiert, werden wir von dieser Entwicklung nur marginal tangiert sein.

Die Nachfrage für den Kauf von Geschäfts liegenschaften an Spitzlagen blieb auch im 1. Halbjahr 2015 hoch. In den Central Business Districts (CBD) von Zürich und Genf werden für die wenigen zum Verkauf angebotenen Immobilien weiterhin Top-Preise bezahlt.

Auf dem Mietmarkt für Büroliegenschaften besteht trotz abflachender Bautätigkeit gesamthaft gesehen ein strukturelles Überangebot. Dieses wird sich v.a. an peripheren Standorten noch längere Zeit dämpfend auf die Mietpreise auswirken. Gut gelegene und moderne Büroflächen sind dagegen nach wie vor gesucht. So ist die Leerstandsquote im Central Business District von Zürich, einem unserer Hauptmärkte, seit mehreren Monaten relativ stabil; der Druck auf die Mietpreise ist hier entsprechend geringer. Die Absorption der Leerstände verläuft allerdings gemächlich und mehrheitlich durch kleinere und mittlere Unternehmen. In Genf ist das Überangebot an Büroflächen kleiner und die Leerstandsquote tiefer. Trotzdem gibt es zurzeit auch hier zu viel leeren Büroraum; dies führt tendenziell zu einem leicht sinkenden Mietpreisniveau.

Der Mietmarkt für Verkaufsflächen an zentralen Lagen («high street retail») präsentierte sich auch im 1. Halbjahr 2015 robust, obwohl die stürmische Expansion vieler Handelsketten etwas abgeflaut ist. Die Mietpreise verharren hier auf hohem Niveau. Läden in Agglomerationen und solche mit veralteten Einrichtungen und Grundrissen kommen hingegen je länger je mehr unter Druck. Inwieweit der Online-Handel zur Konkurrenz für real existierende Läden wird, bleibt abzuwarten. Wir gehen davon aus, dass das Mietpreisniveau an frequenzstarken und repräsentativen Standorten, wo sich ein grosser Teil unserer Liegenschaften befindet, hoch bleiben wird.

Die Neu- bzw. Weitervermietungen unserer Liegenschaften verliefen zufriedenstellend. Bei den im 1. Halbjahr 2015 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt das bisherige Mietpreisniveau halten.

Allen Unsicherheiten zum Trotz bleiben Investitionen in Geschäfts liegenschaften v.a. für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch für private Anleger, interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch ihre langfristig konstanten Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus. Ausländische Investoren schätzen zudem die Währungsdiversifikation und den «Safe Haven» Schweiz.

Im 1. Halbjahr 2015 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 78.7 Mio. (1. Halbjahr 2014: CHF 87.4 Mio.). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Am 9. April 2015 erfolgte eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (insgesamt CHF 149.1 Mio.).

Das Halbjahresresultat 2015 entspricht unseren Erwartungen. Gründe für den Rückgang waren ein sanierungsbedingt um CHF 1.5 Mio. tieferer Liegenschaftsertrag und ein um CHF 4.9 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (in der Berichtsperiode wurden keine Eigentumswohnungen bzw. lediglich zwei Parkplätze übertragen). Im Weiteren sind im 1. Halbjahr 2015 die Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung praktisch ganz weggefallen (1. Halbjahr 2014: CHF 2.1 Mio.).

PSP Swiss Property ist solide finanziert und verfügt über eine starke Eigenkapitalbasis: Per Ende Juni 2015 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 570 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei tiefen 30.4 %.

Das 2. Halbjahr 2015 nehmen wir zuversichtlich in Angriff – mit unserer bewährten, transparenten Geschäftspolitik und einem klaren Fokus auf hochwertige Schweizer Geschäftsmobilien. Wir konzentrieren uns weiterhin auf der Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf modernste Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir neu einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von CHF 230 Mio. (bisherige Prognose für das Geschäftsjahr 2015: 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 weniger Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung zurückzuführen. Die Mieteinnahmen dürften über das ganze Jahr gesehen trotz grösserem Renovationsvolumen stabil bleiben.

Bei den Leerständen per Ende 2015 rechnen wir neu mit einer Quote von unter 10 % (bisherige Prognose per Ende 2015: rund 10 %; Ende Juni 2015: 8.9 %).



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

17. August 2015

# Bericht zum 1. Halbjahr 2015

Sehr geehrte Damen und Herren

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende Juni 2015 161 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.679 Mrd. (Ende 2014: CHF 6.608 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageliegenschaften gekauft noch verkauft.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 13.1 Mio. Positive Effekte hatten die Wertsteigerung durch die im 1. Halbjahr 2015 getätigten Renovationen und ein um 13 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Ende Juni 2015 nominal 4.68 % (Ende 2014: 4.81 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassungen der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften wirkten sich demgegenüber negativ aus.

Per Ende Juni 2015 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.2 Mio. für den Verkauf bestimmt.

## Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende Juni 2015 8.9 % (Ende 2014: 10.0 %).

Von diesen 8.9 % 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 2.3 %-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 5.2 %-Punkte.

Von den im Jahr 2015 auslaufenden Mietverträgen (CHF 26.5 Mio.) waren per Ende Juni 2015 84 % erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2015 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 10 %.

## Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.766 Mrd. (Ende 2014: CHF 3.841 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.9% (Ende 2014: 57.5%) – wies PSP Swiss Property per Ende Juni 2015 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2015 CHF 2.049 Mrd. bzw. 30.4% der Bilanzsumme (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd. bzw. 28.9%).

Per Ende Juni 2015 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.64% (Ende 2014: 1.70%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.7 Jahre (Ende 2014: 3.9 Jahre).

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

## Konsolidiertes Halbjahresergebnis (Januar bis Juni 2015)

Im 1. Halbjahr 2015 wurde ein Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup> von CHF 78.7 Mio. erwirtschaftet (1. Halbjahr 2014: CHF 87.4 Mio.). Das Halbjahresresultat 2015 entspricht unseren Erwartungen. Gründe für den Rückgang waren ein sanierungsbedingt um CHF 1.5 Mio. tieferer Liegenschaftsertrag und ein um CHF 4.9 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (in der Berichtsperiode wurden keine Eigentumswohnungen bzw. lediglich zwei Parkplätze übertragen). Im Weiteren sind im 1. Halbjahr 2015 die Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung praktisch ganz weggefallen (1. Halbjahr 2014: CHF 2.1 Mio.).

Der entsprechende Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) betrug CHF 1.72 (1. Halbjahr 2014: CHF 1.91). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 88.2 Mio. (1. Halbjahr 2014: CHF 95.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 1.92 (1. Halbjahr 2014: CHF 2.09).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich um CHF 0.2 Mio. auf CHF 25.7 Mio. (1. Halbjahr 2014: CHF 25.5 Mio.). Der Finanzaufwand sank um CHF 0.9 Mio. auf CHF 15.0 Mio. (1. Halbjahr 2014: CHF 15.9 Mio.).

Per Ende Juni 2015 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 82.11 (Ende 2014: CHF 83.74). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 98.18 (Ende 2014: CHF 99.57). Zu beachten ist dabei, dass Anfang April 2015 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie erfolgte.

<sup>1</sup> Vgl. dazu Definition auf Seite 28, Fussnote 2.

## Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

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.).

## Beschlüsse der Generalversammlung 2015

Nebst dem Beschluss zur erwähnten Ausschüttung hat die Generalversammlung auch alle anderen zur Abstimmung gebrachten Anträge angenommen.

Die bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats Dr. Günther Gose, Dr. Luciano Gabriel (Delegierter und CEO), Adrian Dudle, Prof. Dr. Peter Forstmoser, Nathan Hetz, Gino Pfister, Josef Stadler und Aviram Wertheim wurden wiedergewählt. Dr. Günther Gose wurde als Präsident des Verwaltungsrats bestätigt. In den Vergütungsausschuss wurden Prof. Dr. Peter Forstmoser (Vorsitz), Nathan Hetz, Gino Pfister und Josef Stadler wiedergewählt.

Proxy Voting Services GmbH, Zürich, wurde als unabhängiger Stimmrechtsvertreter wiedergewählt, und PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde für das Geschäftsjahr 2015 als Revisionsstelle bestätigt.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

## Ausblick 2015

Dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio und einer soliden Kapitalbasis blicken wir zuverlässig in die Zukunft. Wir bleiben unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und konservativen Finanzierungs- politik 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 neu einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von CHF 230 Mio. (bisherige Prognose für das Geschäftsjahr 2015: 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 weniger Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung zurückzuführen. Die Mieteinnahmen dürften über das ganze Jahr trotz grösserem Renovationsvolumen stabil bleiben.

Bei den Leerständen per Ende 2015 rechnen wir neu mit einer Quote von unter 10% (bisherige Prognose per Ende 2015: rund 10%; Ende Juni 2015: 8.9%).

# Finanzbericht

|  |           |
|--|-----------|
| <b>PSP Swiss Property Gruppe</b>   | <b>14</b> |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)  | 14        |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni) | 15        |
| Konsolidierte Bilanz   | 16        |
| Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)  | 17        |
| Konsolidierter Eigenkapitalnachweis  | 18        |
| Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015                          | 20        |
| Bericht über die Review  | 30        |
| Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG   | 31        |
| EPRA Performance-Kennzahlen  | 37        |

# Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

| Betriebsertrag  | (in CHF 1 000) | 1. April bis<br>30. Juni 2014 | 1. April bis<br>30. Juni 2015 | Anmer-<br>kung |
|---|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| Liegenschaftsertrag   |                | 68 541                        | 68 751                        |                |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften                                |                | 9 827                         | 13 085                        | 4              |
| Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)                              |                | 34 828                        | 80                            |                |
| Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)                         |                | – 32 794                      | – 65                          |                |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen                               |                | 2 026                         | 0                             |                |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen                            |                | – 3                           | – 3                           |                |
| Aktivierte Eigenleistungen  |                | 741                           | 791                           | 4              |
| Übriger Ertrag  |                | 315                           | 66                            |                |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   |                | <b>83 480</b>                 | <b>82 705</b>                 |                |
| <b>Betriebsaufwand</b>  |                |                               |                               |                |
| Betriebsaufwand Liegenschaften  |                | – 2 876                       | – 2 296                       |                |
| Unterhalt und Renovationen Liegenschaften                               |                | – 3 366                       | – 3 714                       |                |
| Personalaufwand   |                | – 4 624                       | – 3 587                       |                |
| Honorare an Dritte  |                | – 11                          | – 13                          |                |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand  |                | – 1 787                       | – 1 855                       |                |
| Impairment-Belastung Liegenschaften                                     |                | – 338                         | – 874                         | 4              |
| Abschreibungen  |                | – 113                         | – 176                         |                |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  |                | <b>– 13 115</b>               | <b>– 12 515</b>               |                |
| <b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>                                 |                | <b>70 365</b>                 | <b>70 191</b>                 |                |
| Finanzertrag  |                | 309                           | 474                           | 5              |
| Finanzaufwand   |                | – 7 955                       | – 8 169                       | 5              |
| <b>Betriebserfolg vor Steuern</b>                                       |                | <b>62 719</b>                 | <b>62 495</b>                 |                |
| Ertragssteueraufwand  |                | – 10 647                      | – 12 433                      |                |
| <b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b> |                | <b>52 073</b>                 | <b>50 062</b>                 |                |
| Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)                   |                | 1.14                          | 1.09                          | 10             |

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

|  | (in CHF 1 000) | 1. April bis<br>30. Juni 2014 | 1. April bis<br>30. Juni 2015 | Anmer-<br>kung |
|--|----------------|-------------------------------|-------------------------------|----------------|
| <b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>                    | <b>52 073</b>  | <b>50 062</b>                 |                               |                |
| Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:       |                |                               |                               |                |
| ■ Veränderung Zinsabsicherungen  |                | – 7 836                       | 3 538                         |                |
| ■ Ertragssteueraufwand   |                | 614                           | – 277                         |                |
| Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: |                |                               |                               |                |
| ■ Veränderung Personalvorsorge   |                | – 1 639                       | 4 190                         |                |
| ■ Ertragssteueraufwand   |                | 361                           | – 922                         |                |
| <b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>                | <b>43 572</b>  | <b>56 592</b>                 |                               |                |

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

# Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

| Betriebsertrag  | (in CHF 1 000) | 1. Januar bis<br>30. Juni 2014 | 1. Januar bis<br>30. Juni 2015 | Anmer-<br>kung |
|---|----------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Liegenschaftsertrag   |                | 138 402                        | 136 926                        |                |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften                                |                | 9 827                          | 13 085                         | 4              |
| Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)                              |                | 80 078                         | 80                             |                |
| Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)                         |                | – 75 185                       | – 65                           |                |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen                               |                | 2 026                          | 0                              |                |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen                            |                | 6                              | 7                              |                |
| Aktivierte Eigenleistungen  |                | 1 324                          | 1 404                          | 4              |
| Übriger Ertrag  |                | 2 149                          | 117                            |                |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   |                | <b>158 627</b>                 | <b>151 553</b>                 |                |
| <b>Betriebsaufwand</b>  |                |                                |                                |                |
| Betriebsaufwand Liegenschaften  |                | – 5 863                        | – 5 186                        |                |
| Unterhalt und Renovationen Liegenschaften                               |                | – 6 438                        | – 7 147                        |                |
| Personalaufwand   |                | – 9 367                        | – 8 384                        |                |
| Honorare an Dritte  |                | – 24                           | – 22                           |                |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand  |                | – 3 244                        | – 3 764                        |                |
| Impairment-Belastung Liegenschaften                                     |                | – 338                          | – 874                          | 4              |
| Abschreibungen  |                | – 227                          | – 353                          |                |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  |                | <b>– 25 501</b>                | <b>– 25 731</b>                |                |
| <b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>                                 |                | <b>133 126</b>                 | <b>125 822</b>                 |                |
| Finanzertrag  |                | 839                            | 602                            | 5              |
| Finanzaufwand   |                | – 16 788                       | – 15 587                       | 5              |
| <b>Betriebserfolg vor Steuern</b>                                       |                | <b>117 177</b>                 | <b>110 837</b>                 |                |
| Ertragssteueraufwand  |                | – 21 299                       | – 22 610                       |                |
| <b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b> |                | <b>95 877</b>                  | <b>88 227</b>                  |                |
| Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)                   |                | 2.09                           | 1.92                           | 10             |

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

|  | (in CHF 1 000) | 1. Januar bis<br>30. Juni 2014 | 1. Januar bis<br>30. Juni 2015 | Anmer-<br>kung |
|--|----------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| <b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>                    | <b>95 877</b>  | <b>88 227</b>                  |                                |                |
| Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:       |                |                                |                                |                |
| ■ Veränderung Zinsabsicherungen  |                | – 18 890                       | – 14 567                       |                |
| ■ Ertragssteueraufwand   |                | 1 480                          | 1 141                          |                |
| Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: |                |                                |                                |                |
| ■ Veränderung Personalvorsorge   |                | – 3 278                        | – 344                          |                |
| ■ Ertragssteueraufwand   |                | 721                            | 76                             |                |
| <b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>                | <b>75 910</b>  | <b>74 533</b>                  |                                |                |

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

# Konsolidierte Bilanz

| <b>Aktiven</b>  | (in CHF 1 000)   | 1. Januar 2014   | 31. Dezember 2014 | 30. Juni 2015 | Anmer-kung |
|---|------------------|------------------|-------------------|---------------|------------|
| Anlagevermögen  | 6 006 810        | 6 115 040        | 6 076 039         | 4             |            |
| Selbstgenutzte Liegenschaften                               | 15 376           | 36 764           | 36 429            | 4             |            |
| Areale und Entwicklungsliegenschaften                       | 307 932          | 370 661          | 474 123           | 4             |            |
| Anteile an assoziierten Unternehmen                         | 17               | 35               | 42                |               |            |
| Finanzbeteiligungen   | 9                | 9                | 9                 |               |            |
| Forderungen   | 8 114            | 5 453            | 4 335             |               |            |
| Derivative Finanzinstrumente                                | 799              | 0                | 965               | 7             |            |
| Mobile Sachanlagen  | 323              | 280              | 277               |               |            |
| Latente Steuerguthaben                                      | 12 122           | 17 383           | 15 091            |               |            |
| <b>Total Anlagevermögen</b>                                 | <b>6 351 502</b> | <b>6 545 624</b> | <b>6 607 311</b>  |               |            |
| Zum Verkauf bestimmte Anlagevermögen                        | 11 744           | 9 332            | 9 159             | 4             |            |
| Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften | 123 714          | 76 248           | 83 139            | 4             |            |
| Forderungen   | 15 163           | 17 229           | 12 979            |               |            |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen                                | 2 274            | 3 331            | 3 430             |               |            |
| Laufende Steuerguthaben                                     | 0                | 645              | 4 740             |               |            |
| Flüssige Mittel   | 37 414           | 32 256           | 20 361            |               |            |
| <b>Total Umlaufvermögen</b>                                 | <b>190 309</b>   | <b>139 041</b>   | <b>133 807</b>    |               |            |
| <b>Total Aktiven</b>  | <b>6 541 812</b> | <b>6 684 665</b> | <b>6 741 118</b>  |               |            |
| <b>Passiven</b>   |                  |                  |                   |               |            |
| Aktienkapital   | 4 587            | 4 587            | 4 587             |               |            |
| Kapitalreserven   | 884 264          | 735 189          | 586 087           |               |            |
| Gewinnreserven  | 2 975 814        | 3 151 160        | 3 239 390         |               |            |
| Neubewertungsreserven                                       | – 25 434         | – 50 141         | – 63 835          |               |            |
| <b>Total Eigenkapital</b>                                   | <b>3 839 230</b> | <b>3 840 795</b> | <b>3 766 229</b>  |               |            |
| Finanzverbindlichkeiten                                     | 1 220 000        | 1 360 000        | 1 380 000         | 6             |            |
| Anleihen  | 368 879          | 568 669          | 418 981           | 6             |            |
| Derivative Finanzinstrumente                                | 22 019           | 51 058           | 68 547            | 7             |            |
| Vorsorgeverpflichtungen                                     | 12 559           | 17 646           | 17 088            |               |            |
| Latente Steuerverpflichtungen                               | 725 171          | 743 428          | 752 276           |               |            |
| <b>Total langfristiges Fremdkapital</b>                     | <b>2 348 628</b> | <b>2 740 801</b> | <b>2 636 892</b>  |               |            |
| Anleihen  | 249 905          | 0                | 249 759           | 6             |            |
| Derivative Finanzinstrumente                                | 2 180            | 2 798            | 842               | 7             |            |
| Verpflichtungen   | 38 030           | 27 416           | 36 229            |               |            |
| Passive Rechnungsabgrenzungen                               | 52 411           | 60 921           | 44 374            |               |            |
| Laufende Steuerverbindlichkeiten                            | 11 343           | 11 933           | 6 793             |               |            |
| Rückstellungen  | 85               | 0                | 0                 |               |            |
| <b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>                     | <b>353 954</b>   | <b>103 068</b>   | <b>337 997</b>    |               |            |
| <b>Total Passiven</b>                                       | <b>6 541 812</b> | <b>6 684 665</b> | <b>6 741 118</b>  |               |            |

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Zug, 17. August 2015, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

# Konsolidierte Geldflussrechnung

## (Januar bis Juni)

|   | (in CHF 1 000)   | 1. Januar bis<br>30. Juni 2014 | 1. Januar bis<br>30. Juni 2015 | Anmer-<br>kung |
|---|------------------|--------------------------------|--------------------------------|----------------|
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen        | 95 877           | 88 227                         |                                |                |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften                                | – 9 827          | – 13 085                       | 4                              |                |
| Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods                             | 473              | 394                            | 4                              |                |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen                               | – 2 026          | 0                              |                                |                |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen                            | – 6              | – 7                            |                                |                |
| Aktivierte Eigenleistungen  | – 1 324          | – 1 404                        | 4                              |                |
| Impairment-Belastung Liegenschaften                                     | 338              | 874                            |                                |                |
| Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen                 | 167              | – 902                          |                                |                |
| Abschreibungen  | 227              | 353                            |                                |                |
| Finanzaufwand netto   | 15 949           | 14 985                         | 5                              |                |
| Ertragssteueraufwand  | 21 299           | 22 610                         |                                |                |
| Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften | 63 458           | – 7 269                        |                                |                |
| Veränderung Forderungen   | 1 511            | 6 536                          |                                |                |
| Veränderung Verpflichtungen   | – 11 755         | 8 787                          |                                |                |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen                                | 195              | – 99                           |                                |                |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen                               | 6 017            | – 11 947                       |                                |                |
| Bezahlte Zinsen   | – 23 503         | – 23 915                       |                                |                |
| Erhaltene Zinsen  | 839              | 601                            |                                |                |
| Erhaltene Dividenden  | 0                | 1                              |                                |                |
| Bezahlte Steuern  | – 22 040         | – 19 486                       |                                |                |
| <b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>                                  | <b>135 869</b>   | <b>65 254</b>                  |                                |                |
| Investitionen Anlageliegenschaften                                      | – 20 095         | – 9 690                        | 4                              |                |
| Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften                     | – 27 310         | – 39 267                       | 4                              |                |
| Verkäufe von Liegenschaften   | 10 586           | 0                              | 4                              |                |
| Rückzahlungen Darlehen  | 1 313            | 1 118                          |                                |                |
| Käufe von mobilen Sachanlagen   | 0                | – 15                           |                                |                |
| <b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>                              | <b>– 35 506</b>  | <b>– 47 853</b>                |                                |                |
| Käufe von eigenen Aktien  | 0                | – 219                          |                                |                |
| Verkäufe von eigenen Aktien   | 0                | 187                            |                                |                |
| Aufnahme Finanzverbindlichkeiten  | 300 000          | 530 000                        | 6                              |                |
| Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten                                     | – 210 000        | – 510 000                      | 6                              |                |
| Emission Anleihe  | 200 000          | 100 190                        | 6                              |                |
| Emissionskosten Anleihe   | – 752            | – 410                          |                                |                |
| Rückzahlung Anleihe   | – 250 000        | 0                              | 6                              |                |
| Gewinnausschüttung  | – 149 046        | – 149 045                      | 11                             |                |
| <b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>                             | <b>– 109 798</b> | <b>– 29 296</b>                |                                |                |
| <b>Veränderung flüssiger Mittel</b>                                     | <b>– 9 435</b>   | <b>– 11 895</b>                |                                |                |
| Flüssige Mittel per 1. Januar   | 37 414           | 32 256                         |                                |                |
| Flüssige Mittel per 30. Juni  | 27 979           | 20 361                         |                                |                |

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

# 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>        |
| Ausschüttung an die Aktionäre   |                |               | – 149 071       |
| Erwerb eigener Aktien   |                |               |                 |
| Verkauf eigener Aktien  |                |               | 0               |
| Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien   |                |               |                 |
| <b>30. Juni 2014</b>  | <b>4 587</b>   |               | <b>735 193</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   |                |               |                 |
| Erwerb eigener Aktien   |                |               | 0               |
| Verkauf 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>        |
| Ausschüttung an die Aktionäre   |                |               | – 149 071       |
| Erwerb eigener Aktien   |                |               |                 |
| Aktienbasierende Entschädigungen  |                |               | – 31            |
| Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien   |                |               |                 |
| <b>30. Juni 2015</b>  | <b>4 587</b>   |               | <b>586 087</b>  |

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

| Eigene Aktien | Gewinnreserven | Neubewertungsreserven | Total Eigenkapital |
|---------------|----------------|-----------------------|--------------------|
| 0             | 2 975 814      | - 25 434              | 3 839 230          |
|               |                |                       |                    |
|               | 95 877         |                       | 95 877             |
|               | - 18 890       |                       | - 18 890           |
|               | - 3 278        |                       | - 3 278            |
|               | 2 201          |                       | 2 201              |
|               | - 19 967       |                       | - 19 967           |
| 0             | 95 877         | - 19 967              | 75 910             |
|               |                |                       | - 149 071          |
| 0             |                |                       | 0                  |
| 0             |                |                       | 0                  |
|               | 0              |                       | 0                  |
| 0             | 3 071 691      | - 45 401              | 3 766 070          |
|               |                |                       |                    |
|               | 79 469         |                       | 79 469             |
|               | - 11 566       |                       | - 11 566           |
|               | - 1 462        |                       | - 1 462            |
|               | 9 107          |                       | 9 107              |
|               | - 819          |                       | - 819              |
|               | - 4 740        |                       | - 4 740            |
| 0             | 79 469         | - 4 740               | 74 729             |
|               |                |                       | 0                  |
| - 1 282       |                |                       | - 1 282            |
| 0             |                |                       | 0                  |
| 1 282         |                |                       | 1 278              |
|               | 0              |                       | 0                  |
| 0             | 3 151 160      | - 50 141              | 3 840 795          |
|               |                |                       |                    |
|               | 88 227         |                       | 88 227             |
|               | - 14 567       |                       | - 14 567           |
|               | - 344          |                       | - 344              |
|               | 1 217          |                       | 1 217              |
|               | - 13 694       |                       | - 13 694           |
| 0             | 88 227         | - 13 694              | 74 533             |
|               |                |                       | - 149 071          |
| - 219         |                |                       | - 219              |
| 219           |                |                       | 187                |
|               | 2              |                       | 2                  |
| 0             | 3 239 390      | - 63 835              | 3 766 229          |

# Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 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 30. Juni 2015 beschäftigte PSP Swiss Property 88 Mitarbeitende, entsprechend 82 Vollzeitstellen (Ende 2014: 83 bzw. 78).

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. Juni 2015.

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss von PSP Swiss Property per 30. Juni 2015 wurde durch den Verwaltungsrat am 17. August 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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 2015 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Die verkürzte konsolidierte Halbjahresberichterstattung 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. 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 wurde an die neuen Anforderungen angepasst.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Halbjahresabschluss per 30. Juni 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 neue 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 2018 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 H1 2014**

| 1. Januar bis 30. Juni 2014   |                 |                    |                             |                 |                 |                 |
|---|-----------------|--------------------|-----------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Betriebsertrag</b>   | (in CHF 1 000)  | Immobilien-anlagen | Immobilien-bewirt-schaftung | Holding         | Zwischen-summe  | Elimi-nationen  |
|   |                 |                    |                             |                 |                 | Total Gruppe    |
| Liegenschaftsertrag   | 139 191         |                    |                             |                 | 139 191         | – 789           |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften                                    | 9 827           |                    |                             |                 | 9 827           |                 |
| Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)                                  | 80 078          |                    |                             |                 | 80 078          |                 |
| Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)                             | – 75 185        |                    |                             |                 | – 75 185        |                 |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen                                   | 1 814           |                    |                             |                 | 1 814           | 212             |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen                                |                 | 6                  |                             |                 | 6               |                 |
| Bewirtschaftung   |                 | 6 369              |                             |                 | 6 369           | – 6 369         |
| Aktivierte Eigenleistungen  |                 | 1 324              |                             |                 | 1 324           |                 |
| Übriger Ertrag  | 2 093           | 574                | 8 270                       | 10 937          | – 8 789         | 2 149           |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   | <b>157 817</b>  | <b>8 273</b>       | <b>8 270</b>                | <b>174 361</b>  | <b>– 15 734</b> | <b>158 627</b>  |
| <b>Betriebsaufwand</b>  |                 |                    |                             |                 |                 |                 |
| Betriebsaufwand Liegenschaften  | – 12 232        |                    |                             |                 | – 12 232        | 6 369           |
| Unterhalt und Renovationen Liegenschaften                                   | – 6 806         |                    |                             |                 | – 6 806         | 368             |
| Personalaufwand   |                 | – 4 530            | – 4 887                     |                 | – 9 417         | 50              |
| Honorare an Dritte  |                 | – 24               |                             |                 | – 24            |                 |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand  | – 8 549         | – 1 806            | – 1 835                     | – 12 191        | 8 947           | – 3 244         |
| Impairment-Belastung Liegenschaften   | – 338           |                    |                             |                 | – 338           |                 |
| Abschreibungen  | – 203           | – 23               |                             |                 | – 227           |                 |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  | <b>– 28 129</b> | <b>– 6 383</b>     | <b>– 6 722</b>              | <b>– 41 235</b> | <b>15 734</b>   | <b>– 25 501</b> |
| <b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>                                     | <b>129 688</b>  | <b>1 890</b>       | <b>1 548</b>                | <b>133 126</b>  |                 | <b>133 126</b>  |
| Finanzertrag  |                 |                    |                             |                 |                 | 839             |
| Finanzaufwand   |                 |                    |                             |                 |                 | – 16 788        |
| <b>Betriebserfolg vor Steuern</b>   |                 |                    |                             |                 |                 | <b>117 177</b>  |
| Ertragssteueraufwand  |                 |                    |                             |                 |                 | – 21 299        |
| <b>Reingewinn, den Aktionären der<br/>PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b> |                 |                    |                             |                 |                 | <b>95 877</b>   |
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                 |                    |                             |                 |                 |                 |
| Mit Dritten   | 220 573         | 0                  | 0                           | 220 573         |                 | 220 573         |
| Mit anderen Segmenten   | 789             | 8 212              | 8 270                       | 17 271          | – 15 946        | 1 324           |
| <b>Total Umsatzerlöse</b>   | <b>221 362</b>  | <b>8 212</b>       | <b>8 270</b>                | <b>237 844</b>  | <b>– 15 946</b> | <b>221 898</b>  |

## Segmentinformation H1 2015

| 1. Januar bis 30. Juni 2015   |                 |                        |                                     |                 |                    |                    |
|---|-----------------|------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| <b>Betriebsertrag</b>   | (in CHF 1 000)  | Immobilien-<br>anlagen | Immobilien-<br>bewirt-<br>schaftung | Holding         | Zwischen-<br>summe | Elimi-<br>nationen |
|   |                 |                        |                                     |                 |                    | Total<br>Gruppe    |
| Liegenschaftsertrag   | 137 603         |                        |                                     |                 | 137 603            | - 677              |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften                                    | 13 085          |                        |                                     |                 | 13 085             |                    |
| Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)                                  | 80              |                        |                                     |                 | 80                 |                    |
| Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)                             | - 65            |                        |                                     |                 | - 65               |                    |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen                                |                 | 7                      |                                     |                 | 7                  |                    |
| Bewirtschaftung   |                 | 6 523                  |                                     |                 | 6 523              | - 6 523            |
| Aktivierte Eigenleistungen  |                 | 1 404                  |                                     |                 | 1 404              |                    |
| Übriger Ertrag  | 77              | 554                    | 8 269                               |                 | 8 900              | - 8 783            |
| <b>Total Betriebsertrag</b>   | <b>150 780</b>  | <b>8 487</b>           | <b>8 269</b>                        | <b>167 536</b>  | <b>- 15 983</b>    | <b>151 553</b>     |
| <b>Betriebsaufwand</b>  |                 |                        |                                     |                 |                    |                    |
| Betriebsaufwand Liegenschaften  | - 11 709        |                        |                                     |                 | - 11 709           | 6 523              |
| Unterhalt und Renovationen Liegenschaften                                   | - 7 511         |                        |                                     |                 | - 7 511            | 364                |
| Personalaufwand   |                 | - 4 307                | - 4 127                             |                 | - 8 434            | 50                 |
| Honorare an Dritte  |                 | - 22                   |                                     |                 | - 22               |                    |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand  | - 8 727         | - 1 798                | - 2 285                             |                 | - 12 810           | 9 046              |
| Impairment-Belastung Liegenschaften   | - 874           |                        |                                     |                 | - 874              |                    |
| Abschreibungen  | - 335           | - 18                   |                                     |                 | - 353              |                    |
| <b>Total Betriebsaufwand</b>  | <b>- 29 156</b> | <b>- 6 146</b>         | <b>- 6 412</b>                      | <b>- 41 714</b> | <b>15 983</b>      | <b>- 25 731</b>    |
| <b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>                                     | <b>121 624</b>  | <b>2 341</b>           | <b>1 857</b>                        | <b>125 822</b>  |                    | <b>125 822</b>     |
| Finanzertrag  |                 |                        |                                     |                 |                    | 602                |
| Finanzaufwand   |                 |                        |                                     |                 |                    | - 15 587           |
| <b>Betriebserfolg vor Steuern</b>   |                 |                        |                                     |                 |                    | <b>110 837</b>     |
| Ertragssteueraufwand  |                 |                        |                                     |                 |                    | - 22 610           |
| <b>Reingewinn, den Aktionären der<br/>PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b> |                 |                        |                                     |                 |                    | <b>88 227</b>      |
| <b>Umsatzerlöse</b>   |                 |                        |                                     |                 |                    |                    |
| Mit Dritten   | 137 083         | 0                      | 0                                   | 137 083         |                    | 137 083            |
| Mit anderen Segmenten   | 677             | 8 440                  | 8 269                               | 17 386          | - 15 983           | 1 404              |
| <b>Total Umsatzerlöse</b>   | <b>137 760</b>  | <b>8 440</b>           | <b>8 269</b>                        | <b>154 469</b>  | <b>- 15 983</b>    | <b>138 487</b>     |

## 4 Liegenschaften

|  | (in CHF 1 000) | Zum Verkauf bestimmte  |                        |                                 |                | Areale und Entwicklungsliegenschaften |                | Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte |        | Total Liegenschaften |
|--|----------------|------------------------|------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------------------------|----------------|--|--------|----------------------|
|  |                | Anlage-liegen-schaften | Anlage-liegen-schaften | Selbst-genutzte Liegen-schaften | zu Marktwert   | Anschaf-fungs-kosten                  | zu             |  |        |                      |
|  |                | 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              | 0  | 71 940 |                      |
| Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>                           |                | – 613                  | 0                      | 0                               | 0              | 0                                     | 0              | 0  | – 613  |                      |
| Umklassifizierungen  |                | – 18 862               | 6 152                  | 12 710                          | 11 909         | – 16 576                              | 4 667          | 0  | 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. Januar 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>                           |                | – 394                  | 0                      | 0                               | 0              | 0                                     | 0              | 0  | – 394  |                      |
| Umklassifizierungen  |                | – 76 043               | 0                      | 0                               | 76 043         | 0                                     | 0              | 0  | 0      |                      |
| Wertvermehrende Investitionen  |                | 9 689                  | 0                      | 0                               | 39 058         | 209                                   | 7 334          | 56 291   |        |                      |
| Aktivierte Eigenleistungen   |                | 278                    | 11                     | 0                               | 866            | 0                                     | 249            | 1 404  |        |                      |
| Aktivierte Bauzinsen   |                | 400                    | 0                      | 0                               | 1 056          | 32                                    | 247            | 1 734  |        |                      |
| Verkäufe   |                | 0                      | 0                      | 0                               | 0              | 0                                     | – 65           | – 65   |        |                      |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften   |                | 27 070                 | – 184                  | n.a.                            | – 13 801       | n.a.                                  | n.a.           | 13 085   |        |                      |
| ■ Bew.differenzen der per 1. Januar 2015 verbuchten Liegenschaften                 |                | 26 420                 | – 184                  | n.a.                            | – 6 532        | n.a.                                  | n.a.           | 19 704   |        |                      |
| ■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften |                | 650                    | 0                      | n.a.                            | – 7 269        | n.a.                                  | n.a.           | – 6 619  |        |                      |
| Impairment-Belastung   |                | n.a.                   | n.a.                   | 0                               | n.a.           | 0                                     | – 874          | – 874  |        |                      |
| Abschreibungen   |                | n.a.                   | n.a.                   | – 335                           | n.a.           | n.a.                                  | n.a.           | – 335  |        |                      |
| <b>Bilanzwert 30. Juni 2015</b>  |                | <b>6 076 039</b>       | <b>9 159</b>           | <b>36 429</b>                   | <b>468 037</b> | <b>6 086</b>                          | <b>83 139</b>  | <b>6 678 889</b>                                     |        |                      |
| Ursprüngliche Anschaffungskosten   |                |                        |                        | 36 820                          |                |                                       |                |  |        |                      |
| Kumulierte Abschreibungen  |                |                        |                        | – 391                           |                |                                       |                |  |        |                      |
| <b>Netto-Buchwert</b>  |                |                        |                        | <b>36 429</b>                   |                |                                       |                |  |        |                      |
| Brandversicherungswert 31. Dezember 2014   |                |                        |                        |                                 |                |                                       | 4 452 577      |  |        |                      |
| Brandversicherungswert 30. Juni 2015   |                |                        |                        |                                 |                |                                       | 4 570 690      |  |        |                      |

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mieter gewährten Mietanreizen.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 13.1 Mio. Diese Veränderung ergab sich aus der gegenseitigen Kompensation verschiedener Werttreiber. Dabei hatten in der ersten Hälfte 2015 getätigte Renovationen und ein um 13 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz einen positiven Effekt – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Stichtag nominal 4.68 % (Ende 2014: 4.81 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassung der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationskosten bei einzelnen Liegenschaften haben die positiven Effekte zum Teil kompensiert.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende Juni 2015 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 143.4 Mio. (Ende 2014: CHF 22.3 Mio.).

Informationen zur Finanzierung finden sich in Anmerkung 6 auf Seite 26. Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 42 bis 57 (diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung).

## 5 Finanzaufwand

|   | (in CHF 1 000) | 1. Januar bis<br>30. Juni 2014 | 1. Januar bis<br>30. Juni 2015 |
|---|----------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Zinsertrag  | 839            | 601                            |                                |
| Ertrag aus Finanzbeteiligungen  | 0              | 1                              |                                |
| <b>Total Finanzertrag</b>   | <b>839</b>     | <b>602</b>                     |                                |
|   |                |                                |                                |
| Zinsaufwand   | 17 493         | 17 029 <sup>1</sup>            |                                |
| Aktivierte Bauzinsen  | – 1 065        | – 1 734                        |                                |
| Amortisation Emissionskosten Anleihen                                 | 359            | 292                            |                                |
| <b>Total Finanzaufwand</b>  | <b>16 788</b>  | <b>15 587</b>                  |                                |
|   |                |                                |                                |
| <b>Total Finanzaufwand netto</b>                                      | <b>15 949</b>  | <b>14 985</b>                  |                                |
|   |                |                                |                                |
| <b>Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten</b> | <b>17 852</b>  | <b>17 321</b>                  |                                |

1 Beinhaltet Forderungen über CHF 1.5 Mio. für negativen CHF-Libor.

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2015 CHF 2.049 Mrd. (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.72 % (Vorjahresperiode: 1.83 % bzw. Gesamtjahr 2014: 1.76 %). Per Ende Juni 2015 lag der stichtagsbezogene durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.64 % (Ende 2014: 1.70 %).

## 6 Finanzverbindlichkeiten

|   | (in CHF 1 000)   | 31. Dezember 2014 | 30. Juni 2015 |
|---|------------------|-------------------|---------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten                | 1 360 000        | 1 380 000         |               |
| Langfristige Anleihen                               | 568 669          | 418 981           |               |
| Kurzfristige Anleihen                               | 0                | 249 759           |               |
| <b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>1 928 669</b> | <b>2 048 741</b>  |               |

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 530 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.

Bisher variabel verzinst Kreditpositionen im Umfang von CHF 500 Mio. wurden aufgrund der Zinssituation in festverzinsliche Kredite mit einer fixen Laufzeit bis 2019 umgewandelt. Mittels Einsatz von Receiver Swaps im gleichen Betragsumfang wurden die Kreditpositionen gleichzeitig wiederum in synthetische, variabel verzinst Positionen gewandelt.

Per Ende Juni 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 | 30. Juni 2015 |
|---|------------------|-------------------|---------------|
| < 6 Monate  | 210 000          | 330 000           |               |
| 6 bis 12 Monate                                     | 100 000          | 99 759            |               |
| 1 bis 5 Jahre                                       | 969 312          | 1 219 193         |               |
| > 5 Jahre   | 649 357          | 399 788           |               |
| <b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b> | <b>1 928 669</b> | <b>2 048 741</b>  |               |

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2015 3.7 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>Marktwert<br/>31. Dezember 2014</b> |
|---|----------------|----------------|------------------|------------------|--|
|   |                | <b>Level 1</b> | <b>Level 2</b>   | <b>Level 3</b>   |  |
| Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5) | 0              | 0              | 6 489 187        | 6 489 187        | 6 489 187                              |
| Finanzbeteiligungen                     | 0              | 0              | 9                | 9                | 9                                      |
| <b>Total</b>                            | <b>0</b>       | <b>0</b>       | <b>6 489 196</b> | <b>6 489 196</b> |  |

### Passiven

|  |          |               |          |               |
|--|----------|---------------|----------|---------------|
| 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>Marktwert<br/>30. Juni 2015</b> |
|--|----------------|----------------|------------------|------------------|------------------------------------|
|  |                | <b>Level 1</b> | <b>Level 2</b>   | <b>Level 3</b>   |                                    |
| Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)    | 0              | 0              | 6 553 235        | 6 553 235        | 6 553 235                          |
| Finanzbeteiligungen                        | 0              | 0              | 9                | 9                | 9                                  |
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | 0              | 965            | 0                | 965              | 965                                |
| <b>Total</b>                               | <b>0</b>       | <b>965</b>     | <b>6 553 244</b> | <b>6 554 210</b> |                                    |

### Passiven

|  |          |               |          |               |
|--|----------|---------------|----------|---------------|
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | 0        | 69 389        | 0        | 69 389        |
| <b>Total</b>                               | <b>0</b> | <b>69 389</b> | <b>0</b> | <b>69 389</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 wurden Payer Swaps im Umfang von CHF 150 Mio. fällig und teilweise durch bereits bestehende Forward Starting Interest Rate Swaps ersetzt. Zudem wurden neue Receiver Swaps im Umfang von CHF 500 Mio. mit Laufzeiten von 2017 bis 2024 abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Juni 2015 bestehenden Swaps betrug –0.91% bis 2.47 %. Die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode wie im Vorjahr effektiv.

## 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 18 bis 19.

## 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. April bis<br>30. Juni 2014 | 1. April bis<br>30. Juni 2015 | 1. Januar bis<br>30. Juni 2014 | 1. Januar bis<br>30. Juni 2015 |
|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Reingewinn in CHF 1 000  | 52 073                        | 50 062                        | 95 877                         | 88 227                         |
| Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien  | 45 867 891                    | 45 867 891                    | 45 867 891                     | 45 867 891                     |
| <b>Gewinn pro Aktie in CHF<br/>(unverwässert und verwässert)</b>                           | <b>1.14</b>                   | <b>1.09</b>                   | <b>2.09</b>                    | <b>1.92</b>                    |
| Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000  | 43 629                        | 40 556                        | 87 433                         | 78 721                         |
| <b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in<br/>CHF (unverwässert und verwässert)</b> | <b>0.95</b>                   | <b>0.88</b>                   | <b>1.91</b>                    | <b>1.72</b>                    |

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

|   | 31. Dezember 2014 | 30. Juni 2015 |
|---|-------------------|---------------|
| Eigenkapital in CHF 1 000   | 3 840 795         | 3 766 229     |
| Latente Steuern in CHF 1 000  | 726 046           | 737 185       |
| Anzahl ausstehende Aktien   | 45 867 891        | 45 867 891    |
| <b>Eigenkapital pro Aktie in CHF<sup>1</sup></b>                            | <b>83.74</b>      | <b>82.11</b>  |
| <b>Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF<sup>1</sup></b> | <b>99.57</b>      | <b>98.18</b>  |

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

<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».

## 11 Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

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 bzw. insgesamt CHF 149.1 Mio. (Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 149.1 Mio.).

## 12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

# 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 14 bis 29 und 42 bis 57) der PSP Swiss Property AG für die den Zeitraum vom 1. Januar bis 30. Juni 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, 17. August 2015

# Immobilienbewertungsbericht

## Wüest & Partner AG

### An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

#### Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2015 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

#### Bewertungsstandards

Wüest & Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/ Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

#### Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die PSP Swiss Property gemäss IAS 40 beziehungsweise die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 (Inventories) bilanziert.

#### Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

#### Transaktionskosten, Gross Fair Value

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

#### Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und ausreichendem Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

## Umsetzung des Fair Value

### Bestmögliche Nutzung

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

### Wesentlichkeit in Bezug auf Highest and best use-Ansatz

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

### Fair Value-Hierarchie

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

### Bewertungslevel Immobilienbewertungen

Die Wertermittlung der Immobilien der PSP Swiss Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

### Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgröße auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der PSP Swiss Property (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

### Bewertungsverfahren

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz, mittels der in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen, angewendet.

### Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertete die Immobilien der PSP Swiss Property mit Hilfe der Discounted-Cashflow-Methode (DCF). Dabei wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe der in Zukunft über 100 Jahre (Bewertungszeitraum) zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt pro Liegenschaft, in Abhängigkeit ihrer individuellen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert.

### Grundlagen der Bewertung

Alle Liegenschaften sind Wüest & Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen bekannt. Sie wurden in Bezug auf ihre Qualitäten und Risiken (Attraktivität und Vermietbarkeit der Mietobjekte, Bauweise und Zustand, Mikro- und Makrolage usw.) eingehend analysiert. Heute leer stehende Mietobjekte wurden unter Berücksichtigung einer marktüblichen Vermarktungsdauer bewertet.

Die Liegenschaften werden von Wüest & Partner mindestens im Dreijahresturnus sowie nach Zukauf von Liegenschaften und nach Beendigung grösserer Umbauarbeiten besichtigt.

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 wurden vier Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 22 Liegenschaften der PSP Properties AG, zwei Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG sowie die Liegenschaft der SI 7 Place du Molard AG besichtigt.

### Ergebnisse

Per 30. Juni 2015 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 160<sup>1</sup> Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der zehn zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 160 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2015 beträgt 6 085 198 225 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 468 037 000 Schweizer Franken.

### Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 30. Juni 2015 wurden keine Liegenschaften verkauft oder zugekauft. In derselben Periode wurde die Umklassierung der Anlageliegenschaft Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150, Zürich zu den Entwicklungsliegenschaften und der Entwicklungsliegenschaft Löwenstrasse 16, Zürich zu den Anlage-liegenschaften getätigter.

### Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest & Partner erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der PSP Swiss Property unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest & Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

<sup>1</sup> Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich, weil eigengenutzt.

## Bewertungshonorar

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis. Sie basiert auf der Anzahl der zu erstellenden Bewertungen sowie nach Massgabe der vermietbaren Flächen der Liegenschaft.

Zürich, 21. Juli 2015  
Wüest & Partner AG

**Marco Feusi**  
Chartered Surveyor MRICS; dipl. Architekt HTL; NDS BWI ETHZ; Partner

**Peter Pickel**  
Chartered Surveyor MRICS; MSc Real Estate (CUREM); dipl. Bauingenieur HTL; Director

## Anhang: Bewertungsannahmen

### Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

| Tabelle 1:<br>Region | Minimaler Diskontierungssatz<br>in Prozent | Maximaler Diskontierungssatz<br>in Prozent | Mittlerer Diskontierungssatz in<br>(gewichteter Mittelwert <sup>1</sup> ) Prozent |
|----------------------|--|--|---|
| Zürich               | 3.73                                       | 6.15                                       | 4.61  |
| Genf                 | 4.23                                       | 5.34                                       | 4.68  |
| Lausanne             | 4.18                                       | 5.85                                       | 4.76  |
| Basel                | 4.23                                       | 5.04                                       | 4.77  |
| Bern                 | 4.03                                       | 5.34                                       | 4.52  |
| Andere Regionen      | 4.43                                       | 6.15                                       | 5.39  |
| Alle Regionen        | 3.73                                       | 6.15                                       | 4.68  |

1 Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

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

| Tabelle 2:<br>Region | Büro<br>CHF/m <sup>2</sup> p.a. | Verkauf<br>CHF/m <sup>2</sup> p.a. | Lager<br>CHF/m <sup>2</sup> p.a. | Parking aussen<br>CHF/Stk. p.Mt. | Parking innen<br>CHF/Stk. p.Mt. | Wohnen<br>CHF/m <sup>2</sup> p.a. |
|----------------------|---------------------------------|------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|---------------------------------|-----------------------------------|
| Zürich               | 150 – 850                       | 140 – 6 750                        | 40 – 500                         | 75 – 500                         | 100 – 800                       | 146 – 683                         |
| Genf                 | 280 – 800                       | 370 – 4 700                        | 25 – 600                         | 130 – 450                        | 100 – 540                       | 268 – 350                         |
| Lausanne             | 150 – 400                       | 330 – 1 100                        | 80 – 300                         | 70 – 300                         | 150 – 300                       | 130 – 444                         |
| Basel                | 150 – 325                       | 95 – 3 200                         | 35 – 410                         | 120 – 180                        | 150 – 350                       | 170 – 320                         |
| Bern                 | 200 – 340                       | 210 – 1 450                        | 80 – 200                         | 100 – 180                        | 190 – 250                       | 200 – 353                         |
| Andere Regionen      | 140 – 370                       | 180 – 1 850                        | 40 – 200                         | 30 – 140                         | 80 – 400                        | 167 – 370                         |
| Alle Regionen        | 140 – 850                       | 95 – 6 750                         | 25 – 600                         | 30 – 500                         | 80 – 800                        | 130 – 683                         |

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

| Tabelle 3:<br>Region | Büro<br>in % | Verkauf<br>in % | Lager<br>in % | Parking aussen<br>in % | Parking innen<br>in % | Wohnen<br>in % |
|----------------------|--------------|-----------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Zürich               | 2.5 – 18.0   | 1.0 – 15.0      | 1.0 – 30.0    | 0.5 – 15.0             | 1.0 – 15.0            | 1.0 – 4.5      |
| Genf                 | 3.5 – 6.0    | 2.5 – 4.5       | 2.0 – 10.0    | 3.0 – 8.0              | 3.5 – 10.0            | 0.5 – 1.5      |
| Lausanne             | 3.0 – 9.0    | 2.0 – 4.0       | 2.0 – 20.0    | 3.0 – 10.0             | 2.0 – 15.0            | 1.0 – 4.0      |
| Basel                | 3.0 – 5.0    | 2.0 – 4.0       | 2.0 – 30.0    | 1.0 – 3.0              | 1.0 – 5.0             | 2.0 – 5.0      |
| Bern                 | 2.5 – 6.0    | 2.0 – 10.0      | 2.0 – 10.0    | 1.0 – 10.0             | 1.0 – 7.0             | 1.0 – 2.5      |
| Andere Regionen      | 3.0 – 12.0   | 2.0 – 7.5       | 2.5 – 30.0    | 1.0 – 15.0             | 1.0 – 15.0            | 1.0 – 4.0      |
| Alle Regionen        | 2.5 – 18.0   | 1.0 – 15.0      | 1.0 – 30.0    | 0.5 – 15.0             | 1.0 – 15.0            | 0.5 – 5.0      |

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Juli 2015.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.73 Prozent und 6.15 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

## Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wüest & Partner ermittelte auch die Marktwerte der Areale und Entwicklungsliegenschaften. Den Projektbewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest & Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.
- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnutzung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

# EPRA Performance-Kennzahlen

## EPRA Performance-Kennzahlen

In Übereinstimmung mit den Best Practice Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA Performance-Kennzahlen aus. Zusammengefasst sind die Angaben von PSP Swiss Property betreffend NAV, Net Initial Yield und Leerstandsquoten konservativer als die EPRA Best Practice Recommendations, da PSP Swiss Property beispielsweise die Marktwerte von Entwicklungsliegenschaften, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und die Berechnungen auf die effektiven und nicht auf Marktmieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie berücksichtigt PSP Swiss Property Gewinne aus dem Verkauf von Handelsobjekten.

| Summary table EPRA performance measures             | Unit      | H1 2014 /   | H1 2015 /   |
|---|-----------|-------------|-------------|
|   |           | 31 Dec 2014 | 30 Jun 2015 |
| A. EPRA earnings per share (EPS)                    | CHF       | 1.79        | 1.71        |
| B. EPRA NAV per share                               | CHF       | 101.39      | 100.47      |
| C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)    | CHF       | 83.84       | 82.27       |
| D. EPRA net initial yield                           | %         | 4.0         | 4.0         |
| EPRA „topped-up“ net initial yield                  | %         | 4.0         | 4.0         |
| E. EPRA vacancy rate                                | %         | 9.1         | 8.5         |
| F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) | %         | 18.3        | 18.5        |
| EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)    | %         | 16.8        | 16.8        |
| G. EPRA like-for-like rental change                 | %         | 0.4         | 0.6         |
| H. EPRA cap ex                                      | CHF 1 000 | 48 351      | 50 444      |

Die Details zur Herleitung dieser Kennzahlen sind in den folgenden Tabellen ersichtlich:

| A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)   | (in CHF 1 000) | H1 2014       | H1 2015       |
|--|----------------|---------------|---------------|
| <b>Earnings per IFRS income statement</b>  |                | <b>95 877</b> | <b>88 227</b> |
| <b>Adjustments to calculate EPRA earnings</b>  |                |               |               |
| <b>Exclude:</b>  |                |               |               |
| Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests              |                | – 9 827       | – 13 085      |
| Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests |                | – 2 026       | 0             |
| Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties         |                | – 4 555       | 859           |
| Tax on profits or losses on disposals  |                | 304           | – 230         |
| Negative goodwill/goodwill impairment  |                | n.a.          | n.a.          |
| Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs  |                | n.a.          | n.a.          |
| Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests   |                | n.a.          | n.a.          |
| Deferred tax in respect of EPRA adjustments  |                | 2 511         | 2 704         |
| Adjustments to above in respect of joint ventures  |                | n.a.          | n.a.          |
| Non-controlling interests in respect of the above  |                | n.a.          | n.a.          |
| <b>EPRA earnings</b>   |                | <b>82 284</b> | <b>78 476</b> |
| Average number of outstanding shares   |                | 45 867 891    | 45 867 891    |
| <b>EPRA EPS in CHF</b>   |                | <b>1.79</b>   | <b>1.71</b>   |

| B. EPRA net asset value (NAV)  | (in CHF 1 000) | 31 December 2014 | 30 June 2015     |
|--|----------------|------------------|------------------|
| <b>NAV per the financial statements</b>  |                | <b>3 840 795</b> | <b>3 766 229</b> |
| Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests                       |                | n.a.             | n.a.             |
| <b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b>   |                | <b>3 840 795</b> | <b>3 766 229</b> |
| <b>Include:</b>  |                |                  |                  |
| Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used) | 10 054         | 7 614            |                  |
| Revaluation of other non-current investments   | n.a.           | n.a.             |                  |
| Revaluation of tenant leases held as finance leases  | n.a.           | n.a.             |                  |
| Revaluation of trading properties  | 16 802         | 26 110           |                  |
| <b>Exclude:</b>  |                |                  |                  |
| Fair value of financial instruments  | 53 856         | 68 423           |                  |
| Deferred tax   | 729 038        | 740 079          |                  |
| Goodwill as result of deferred tax   | n.a.           | n.a.             |                  |
| <b>Include/exclude:</b>  |                |                  |                  |
| Adjustments to above in respect of joint venture interests                                   | n.a.           | n.a.             |                  |
| <b>EPRA NAV</b>  |                | <b>4 650 546</b> | <b>4 608 455</b> |
| Number of outstanding shares   | 45 867 891     | 45 867 891       |                  |
| <b>EPRA NAV per share in CHF</b>   |                | <b>101.39</b>    | <b>100.47</b>    |

| C. EPRA triple net asset value (NNNAV) | (in CHF 1 000) | 31 December 2014 | 30 June 2015     |
|--|----------------|------------------|------------------|
| <b>EPRA NAV</b>                        |                | <b>4 650 546</b> | <b>4 608 455</b> |
| <b>Include:</b>                        |                |                  |                  |
| Fair value of financial instruments    | – 53 856       | – 68 423         |                  |
| Fair value of debt                     | – 17 049       | – 20 259         |                  |
| Deferred tax                           | – 733 859      | – 746 217        |                  |
| <b>EPRA NNNAV</b>                      |                | <b>3 845 782</b> | <b>3 773 555</b> |
| Number of outstanding shares           | 45 867 891     | 45 867 891       |                  |
| <b>EPRA NNNAV per share in CHF</b>     |                | <b>83.84</b>     | <b>82.27</b>     |

| D. EPRA net yield  | (in CHF 1 000) | 31 December 2014 | 30 June 2015     |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Investment property – wholly owned   | 6 495 032      | 6 559 321        |                  |
| Less developments  | – 370 661      | – 474 123        |                  |
| <b>Gross up completed property portfolio valuation (B)</b>                   |                | <b>6 124 372</b> | <b>6 085 198</b> |
| Annualised cash passing rental income  | 270 766        | 268 451          |                  |
| Property outgoings   | – 28 692       | – 26 349         |                  |
| <b>Annualised net rents (A)</b>  |                | <b>242 073</b>   | <b>242 102</b>   |
| Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives | 4 359          | 3 445            |                  |
| <b>Topped-up net annualised rent (C)</b>                                     |                | <b>246 433</b>   | <b>245 546</b>   |
| <b>EPRA NIY (A/B)</b>  |                | <b>4.0%</b>      | <b>4.0%</b>      |
| <b>EPRA „topped-up“ NIY (C/B)</b>  |                | <b>4.0%</b>      | <b>4.0%</b>      |

| E. EPRA vacancy rate                              | (in CHF 1 000) | 31 December 2014 | 30 June 2015 |
|---|----------------|------------------|--------------|
| Estimated rental value of vacant space (A)        |                | 29 998           | 26 640       |
| Estimated rental value of the whole portfolio (B) |                | 329 255          | 315 040      |
| <b>EPRA vacancy rate (A/B)</b>                    |                | <b>9.1%</b>      | <b>8.5%</b>  |

| F. EPRA cost ratio  | (in CHF 1 000) | H1 2014        | H1 2015 |
|---|----------------|----------------|---------|
| Administrative/operating expense line per IFRS income statement                               |                | 25 251         | 25 356  |
| Net service charge costs/fees   |                | 0              | 0       |
| Management fees less actual/estimated profit element  |                | 24             | 22      |
| Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits |                | 0              | 0       |
| Share of joint ventures expenses  |                | 0              | 0       |
| Investment property depreciation  |                | 0              | 0       |
| Ground rent costs   |                | 0              | 0       |
| <b>EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)</b>  | <b>25 274</b>  | <b>25 379</b>  |         |
| Direct vacancy costs  |                | 1 985          | 2 347   |
| <b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>  | <b>23 289</b>  | <b>23 031</b>  |         |
| Gross rental income less ground rents   |                | 138 402        | 136 926 |
| <b>Gross rental income (C)</b>  | <b>138 402</b> | <b>136 926</b> |         |
| <b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>                                 | <b>18.3 %</b>  | <b>18.5 %</b>  |         |
| <b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>                                 | <b>16.8 %</b>  | <b>16.8 %</b>  |         |

| G. EPRA like-for-like rental change               | (in CHF 1 000) | H1 2014        | H1 2015 |
|---|----------------|----------------|---------|
| <b>Rental income</b>                              | <b>138 402</b> | <b>136 926</b> |         |
| Acquisitions                                      | 0              | – 1 677        |         |
| Disposals   | – 187          | 0              |         |
| Developments                                      | – 4 530        | – 1 954        |         |
| Properties' operating expenses                    | – 5 863        | – 5 186        |         |
| Rent-free periods                                 | 864            | 895            |         |
| Other   | – 261          | 185            |         |
| <b>Total EPRA like-for-like net rental income</b> | <b>128 425</b> | <b>129 188</b> |         |
| <b>EPRA like-for-like change, absolute</b>        | <b>561</b>     | <b>764</b>     |         |
| <b>EPRA like-for-like change, relative</b>        | <b>0.4 %</b>   | <b>0.6 %</b>   |         |
| <b>EPRA like-for-like change by areas</b>         |                |                |         |
| Zurich  | – 0.1 %        | – 1.8 %        |         |
| Geneva  | 1.1 %          | 7.2 %          |         |
| Basel   | – 0.9 %        | 0.1 %          |         |
| Bern  | 2.2 %          | – 1.5 %        |         |
| Lausanne  | 4.9 %          | 10.9 %         |         |
| Other locations                                   | 4.3 %          | 1.9 %          |         |

| H. EPRA cap ex                                  | (in CHF 1 000) | H1 2014       | H1 2015 |
|---|----------------|---------------|---------|
| <b>Property related cap ex</b>                  |                |               |         |
| Acquisitions                                    | 0              | 0             |         |
| Development (ground-up/green field/brown field) | 27 310         | 39 267        |         |
| Like-for-like portfolio                         | 20 095         | 9 690         |         |
| Capitalised interests                           | 946            | 1 487         |         |
| <b>Capital expenditure</b>                      | <b>48 351</b>  | <b>50 444</b> |         |

Weitere Informationen finden sich unter [www.epra.com](http://www.epra.com).



# Zusatzinformationen

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Immobilienportfolio</b>               | <b>42</b> |
| Kennzahlen pro Region                    | 42        |
| Immobilienangaben                        | 44        |
| Zusatzangaben Projektentwicklungen       | 54        |
| Fälligkeitsprofil der Mietverträge       | 56        |
| Mieterstruktur                           | 57        |
| <b>Kontaktstellen und wichtige Daten</b> | <b>58</b> |
| <b>Kundenbetreuung</b>                   | <b>59</b> |

# Kennzahlen pro Region

| Region                                       | in CHF 1000,<br>30. Juni | Anzahl<br>Immobilien | Liegens-<br>chafts-<br>ertrag | Betriebs-<br>aufwand | Unter-<br>halt und<br>Reno-<br>vationen |                | Liegens-<br>chafts-<br>erfolg | In %<br>vom<br>Total | Miete bei<br>Vollver-<br>mietung <sup>1</sup> | In %<br>vom<br>Total |
|--|--------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|---|----------------|-------------------------------|----------------------|---|----------------------|
|  |                          |                      |                               |                      | 69 599                                  | 58.8 %         |                               |                      |   |                      |
| <b>Zürich</b>                                |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 82                   | 79 884                        | 5 660                | 4 625                                   | 69 599         | 58.8 %                        | 178 470              | 56.1 %  |                      |
| 2014   |                          | 82                   | 169 639                       | 11 978               | 10 000                                  | 147 660        | 62.2 %                        | 185 924              | 58.4 %  |                      |
| <b>Genf</b>                                  |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 16                   | 18 759                        | 1 309                | 265                                     | 17 184         | 14.5 %                        | 41 285               | 13.0 %  |                      |
| 2014   |                          | 16                   | 37 601                        | 4 430                | 2 420                                   | 30 752         | 13.0 %                        | 41 254               | 13.0 %  |                      |
| <b>Basel</b>                                 |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 14                   | 12 300                        | 839                  | 710                                     | 10 751         | 9.1 %                         | 25 083               | 7.9 %   |                      |
| 2014   |                          | 14                   | 21 676                        | 1 390                | 923                                     | 19 363         | 8.2 %                         | 24 984               | 7.9 %   |                      |
| <b>Bern</b>                                  |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 12                   | 6 055                         | 482                  | 514                                     | 5 059          | 4.3 %                         | 13 720               | 4.3 %   |                      |
| 2014   |                          | 12                   | 12 288                        | 979                  | 740                                     | 10 569         | 4.5 %                         | 13 652               | 4.3 %   |                      |
| <b>Lausanne</b>                              |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 15                   | 8 930                         | 1 135                | 724                                     | 7 071          | 6.0 %                         | 19 823               | 6.2 %   |                      |
| 2014   |                          | 15                   | 16 865                        | 2 734                | 927                                     | 13 204         | 5.6 %                         | 19 559               | 6.1 %   |                      |
| <b>Übrige Standorte</b>                      |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 22                   | 8 520                         | 993                  | 421                                     | 7 107          | 6.0 %                         | 20 226               | 6.4 %   |                      |
| 2014   |                          | 22                   | 16 730                        | 1 903                | 1 110                                   | 13 717         | 5.8 %                         | 20 275               | 6.4 %   |                      |
| <b>Areale und Entwicklungsliegenschaften</b> |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| H1 2015                                      |                          | 10                   | 3 154                         | 1 292                | 251                                     | 1 611          | 1.4 %                         | 19 787               | 6.2 %   |                      |
| 2014   |                          | 10                   | 3 971                         | 1 484                | 321                                     | 2 166          | 0.9 %                         | 12 576               | 4.0 %   |                      |
| <b>Gesamtotal Portfolio</b>                  |                          |                      |                               |                      |   |                |                               |                      |   |                      |
| <b>H1 2015<sup>8</sup></b>                   |                          | <b>171</b>           | <b>137 603</b>                | <b>11 709</b>        | <b>7 511</b>                            | <b>118 382</b> | <b>100.0 %</b>                | <b>318 394</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 Immobilienbewerters.

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 6 Monate bzw. per 30. Juni.

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

| Markt-<br>miete <sup>2</sup> | In %<br>vom<br>Bewertungs-<br>Total differenzen <sup>3</sup> |                    | Immo-<br>bilien-<br>wert | In %<br>vom<br>Total |                     |                    | Rendite       |               | Leer-<br>stand<br>in CHF <sup>6</sup> | Leerstands-<br>quote<br>(CHF) <sup>6,7</sup> | Leer-<br>stand<br>in m <sup>2</sup> | Leerstands-<br>quote<br>in m <sup>2</sup> |
|------------------------------|--|--------------------|--------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------|---------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
|                              | brutto <sup>4</sup>  | netto <sup>5</sup> |                          | Total                | brutto <sup>4</sup> | netto <sup>5</sup> |               |               |                                       |  |                                     |   |
| 189 461                      | 59.6 %   | 4 010              | 3 844 279                | 57.6 %               | 4.2 %               | 3.6 %              | 17 419        | 9.8 %         | 61 269                                | 11.9 %                                       |                                     |   |
| 199 400                      | 60.6 %   | - 13 690           | 3 912 065                | 59.2 %               | 4.3 %               | 3.8 %              | 21 570        | 11.6 %        | 78 048                                | 14.1 %                                       |                                     |   |
| 45 557                       | 14.3 %   | 97                 | 875 908                  | 13.1 %               | 4.3 %               | 4.0 %              | 4 012         | 9.7 %         | 6 988                                 | 7.9 %  |                                     |   |
| 45 182                       | 13.7 %   | - 12 549           | 876 709                  | 13.3 %               | 4.3 %               | 3.5 %              | 3 474         | 8.4 %         | 6 330                                 | 7.1 %  |                                     |   |
| 26 191                       | 8.2 %  | 18 735             | 496 847                  | 7.4 %                | 5.1 %               | 4.5 %              | 820           | 3.3 %         | 2 823                                 | 3.1 %  |                                     |   |
| 25 871                       | 7.9 %  | 17 991             | 475 496                  | 7.2 %                | 5.1 %               | 4.6 %              | 548           | 2.2 %         | 1 592                                 | 1.8 %  |                                     |   |
| 12 472                       | 3.9 %  | 4 061              | 249 835                  | 3.7 %                | 5.0 %               | 4.1 %              | 360           | 2.6 %         | 1 519                                 | 3.5 %  |                                     |   |
| 14 307                       | 4.3 %  | 3 497              | 243 129                  | 3.7 %                | 5.1 %               | 4.4 %              | 539           | 4.0 %         | 2 304                                 | 5.4 %  |                                     |   |
| 23 871                       | 7.5 %  | 4 329              | 342 758                  | 5.1 %                | 5.3 %               | 4.2 %              | 1 429         | 7.2 %         | 5 713                                 | 7.0 %  |                                     |   |
| 23 805                       | 7.2 %  | 14 144             | 337 322                  | 5.1 %                | 5.2 %               | 4.0 %              | 1 752         | 9.0 %         | 8 274                                 | 10.1 %                                       |                                     |   |
| 20 118                       | 6.3 %  | - 4 346            | 312 000                  | 4.7 %                | 5.5 %               | 4.6 %              | 2 672         | 13.2 %        | 11 189                                | 12.9 %                                       |                                     |   |
| 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.   | - 13 801           | 557 262                  | 8.3 %                | n.a.                | n.a.               | 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.   | n.a.                                | n.a.                                      |
| <b>317 671</b>               | <b>100.0 %</b>   | <b>13 085</b>      | <b>6 678 889</b>         | <b>100.0 %</b>       | <b>4.4 %</b>        | <b>3.9 %</b>       | <b>26 712</b> | <b>8.9 %</b>  | <b>89 501</b>                         | <b>9.9 %</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                                     | 30. Juni 2015 | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Büro-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufs-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Gastro-<br>nomie-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Übrige<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Total<br>vermietbare<br>Fläche<br>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                                      | 3 150  | 45 519                                |   |
| 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         | 8 667  | 0                                    | 0  | 549  | 9 216                                 |   |
| 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         | 9 610  | 0                                    | 313                                      | 1 900  | 11 823                                |   |
| Zürich, Augustinergasse 25                       | 236           | 277  | 0                                    | 314                                      | 123  | 714                                   |   |
| Zürich, Bahnhofplatz 9                           | 998           | 2 481  | 2 048                                | 0  | 0  | 4 529                                 |   |
| 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, Binzring 15/17                           | 33 878        | 35 680   | 0                                    | 0  | 4 656  | 40 336                                |   |
| Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7        | 1 155         | 3 329  | 241                                  | 0  | 526  | 4 096                                 |   |
| 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         | 3 458  | 1 346                                | 0  | 169  | 4 973                                 |   |
| Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)           | 5 194         | 0  | 0                                    | 3 802                                    | 4 759  | 8 561                                 |   |
| Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4) <sup>6</sup> | 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        | 13 668   | 0                                    | 877                                      | 9 757  | 24 302                                |   |
| 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  | 455  | 4 999                                 |   |
| 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).

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

| Anzahl Parkplätze | Leerstandsquote (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                | 29.0%                              | 3.1%                       | 1966    | 2001                         | 01.10.1999 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 121               | 0.0%                               | 6.0%                       | 1969 89 | 2010                         | 01.06.2002 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 210               | 0.4%                               | 6.4%                       | 1976    | 2002 03 10 13                | 01.07.2004 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 90                | 8.1%                               | 7.6%                       | 1992    | 2010                         | 01.10.1999 | PR                       | ME                                 | 23.7%           |
| 137               | 0.0%                               | 5.4%                       | 2000 01 | 2011                         | 01.11.2001 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 126               | 41.8%                              | 3.2%                       | 2003    | 2011                         | 01.04.2003 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 156               | 16.4%                              | 4.8%                       | 2003    | 2011                         | 01.04.2003 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 105               | 6.1%                               | 4.3%                       | 2010    |                              | 13.06.2008 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 123               | 19.3%                              | 4.6%                       | 2010    |                              | 13.06.2008 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 4.5%                       | 1907    | 2000                         | 01.10.1999 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 124               | 4.4%                               | 5.1%                       | 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%                               | 3.9%                       | 1933    | 2003 04 14                   | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.4%                       | 1812    | 2005 10                      | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 7                 | 0.2%                               | 2.1%                       | 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               | 46.7%                              | 2.5%                       | 1974    | 1992 2006                    | 01.10.1999 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 140               | 0.0%                               | 5.7%                       | 1992    |                              | 01.04.2001 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 17                | 67.0%                              | - 0.2%                     | 1930 76 | 1985 2006 09                 | 01.10.1999 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 7                 | 0.0%                               | 4.1%                       | 1857    | 1998 99                      | 01.07.2005 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | n.a.                               | 0.0%                       | 1921    | 2003                         | 01.04.2004 | PP                       | STWE                               | 15.4%           |
| 0                 | n.a.                               | 0.0%                       | 2003    |                              | 01.04.2004 | PP                       | STWE                               | 10.8%           |
| 56                | 0.8%                               | 4.0%                       | 2005    |                              | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 272               | 0.0%                               | 4.0%                       | 2003    |                              | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.9%                       | 2003    |                              | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.5%                       | 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%                               | 4.1%                       | 1882    | 2004                         | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 5.5%                       | 1913    | 2012                         | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 4.3%                       | 2008    |                              | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.8%                       | 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                | 21.8%                              | 5.0%                       | 1982    | 2007                         | 01.10.1999 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 85                | 4.0%                               | 5.1%                       | 1963    | 2002                         | 29.06.2001 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 312               | 12.1%                              | 4.6%                       | 1989    |                              | 01.04.2001 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 81                | 2.9%                               | 4.9%                       | 1969    | 1992 2003 04                 | 01.12.2002 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 64                | 22.0%                              | 4.1%                       | 1962    | 2000                         | 01.12.2002 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 1 137             | 0.5%                               | 3.5%                       | 1975    | 2000                         | 01.12.2002 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 101               | 36.9%                              | 4.9%                       | 1988    |                              | 01.12.2002 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 37                | 82.6%                              | - 0.1%                     | 2002    |                              | 01.12.2002 | PR                       | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.5%                       | 1700    | 1992 2012                    | 01.04.2004 | PP                       | AE                                 | 100.0%          |
| 3                 | 2.3%                               | 2.9%                       | 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 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

| Ort, Adresse   | 30. Juni 2015  | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Büro-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufs-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Gastro-<br>nomie-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Übrige<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Total<br>vermietbare<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> |
|--|----------------|--|--------------------------------------|--|--|---------------------------------------|---|
| <b>Region Zürich (Fortsetzung)</b>                   |                |  |                                      |  |  |                                       |   |
| Zürich, Gartenstr. 32                                | 694            | 1 713  | 0                                    | 0  | 0  | 1 713                                 |   |
| 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          | 7 182  | 815                                  | 0  | 968  | 8 965                                 |   |
| Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135                   | 6 236          | 17 356   | 1 323                                | 0  | 6 462  | 25 141                                |   |
| Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175              | 5 189          | 10 654   | 857                                  | 86                                       | 8 089  | 19 686                                |   |
| 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            | 468  | 150                                  | 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                         | 1 981          | 2 814  | 586                                  | 0  | 194  | 3 594                                 |   |
| Zürich, Seebahnstr. 89                               | 2 455          | 2 993  | 753                                  | 0  | 1 121  | 4 867                                 |   |
| 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>4</sup>                     | 3 593          | 6 879  | 0                                    | 0  | 827  | 7 706                                 |   |
| Zürich, Sihlaltsstr. 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          | 4 281  | 260                                  | 0  | 403  | 4 944                                 |   |
| 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            | 3 504  | 315                                  | 909                                      | 669  | 5 397                                 |   |
| Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28      | 1 074          | 2 973  | 676                                  | 102                                      | 321  | 4 072                                 |   |
| Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109 | 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            | 1 724  | 260                                  | 0  | 854  | 2 838                                 |   |
| <b>Total</b>   | <b>250 533</b> | <b>385 720</b>                                   | <b>29 068</b>                        | <b>13 948</b>                            | <b>86 401</b>                                    | <b>515 137</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 | Leerstandsquote (CHF) <sup>1</sup> | Rendite netto <sup>2</sup> | Baujahr     | Renovationsjahr <sup>3</sup> | Kaufdatum  | Eigentümer <sup>4</sup> | Eigen-tumsver-hältnis <sup>5</sup> | Eigentums-quote |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------|-------------|------------------------------|------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 21                | 0.0%                               | - 1.4%                     | 1967        | 1986   2005                  | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 100.0%                             | - 1.3%                     | 1895        | 1998   2014                  | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 3                 | 0.3%                               | 3.7%                       | 1904        | 1993   2010   12             | 27.05.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.1%                       | 1874        | 2014                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 14                | 31.1%                              | 3.1%                       | 1969        | 1986   2008                  | 31.12.2004 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 41                | 10.9%                              | 3.8%                       | 1982        | 2008                         | 01.12.2002 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 44                | 17.3%                              | 5.2%                       | 1952        | 1997   2006                  | 01.12.2002 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 193               | 40.0%                              | 4.5%                       | 1989        |                              | 01.12.2002 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 18                | 5.1%                               | 3.5%                       | 1914   40   | 1994                         | 01.04.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.2%                       | 1812        | 1984   2007                  | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 7                 | 2.1%                               | 3.2%                       | 1879   1982 | 1990                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 35                | 0.6%                               | 5.3%                       | 1971        | 1999   2006   07   12        | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 2.3%                       | 1837        | 2000                         | 01.01.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.6%                       | 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%                               | 3.4%                       | 1985        |                              | 01.04.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 3                 | 16.6%                              | 2.6%                       | 1879        | 2001                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 1                 | 68.9%                              | 0.6%                       | 2015        |                              | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 4                 | 1.1%                               | 3.9%                       | 1964        | 2003   07   11               | 31.12.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 7                 | 0.0%                               | 5.6%                       | 1975        | 1993                         | 01.10.1999 | PR                      | STWE                               | 29.8%           |
| 21                | 1.5%                               | 3.6%                       | 1981        | 1999   2007                  | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 16                | 0.4%                               | 4.5%                       | 1958        | 1981   2002                  | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 6.5%                               | 3.2%                       | 1893        | 1999                         | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 61                | 34.7%                              | 2.9%                       | 2001   02   |                              | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 77                | 2.1%                               | 4.8%                       | 1959        | 2003   08                    | 01.04.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 3.7%                       | 1840        | 2000                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 90                | 1.1%                               | 3.9%                       | 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                | 1.7%                               | 4.6%                       | 1929        | 1999   2001   07             | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 4                 | 0.0%                               | 3.8%                       | 1896        | 2000                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 3                 | 0.0%                               | 2.9%                       | 1973        | 1993   2004   07             | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 2.9%                       | 2013        |                              | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 2                 | 5.3%                               | 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               | 44.9%                              | 2.4%                       | 1981        | 2006                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 17                | 2.0%                               | 4.3%                       | 1972   73   | 2006                         | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 7                 | 1.6%                               | 3.1%                       | 1958        | 2003                         | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| <b>4 796</b>      | <b>9.8%</b>                        | <b>3.6%</b>                |             |                              |            |                         |                                    |                 |

<sup>5</sup> AE = Alleineigentum

BR = Baurecht

ME = Miteigentum

STWE = Stockwerkeigentum

<sup>6</sup> Selbstgenutzte Liegenschaft.<sup>7</sup> Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.<sup>8</sup> Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.<sup>9</sup> Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

| Ort, Adresse                                  | 30. Juni 2015 | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Büro-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufs-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Gastro-<br>nomie-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Übrige<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Total<br>vermietbare<br>Fläche<br>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 Corraterie 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         | 11 124   | 878                                  | 0  | 37   | 12 039                                |   |
| Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58           | 2 864         | 5 749  | 0                                    | 0  | 521  | 6 270                                 |   |
| 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         | 2 312  | 366                                  | 134                                      | 958  | 3 770                                 |   |
| 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>75 272</b>                                    | <b>6 597</b>                         | <b>977</b>                               | <b>5 827</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         | 8 964  | 2 742                                | 0  | 1 713  | 13 419                                |   |
| 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         | 12 994   | 0                                    | 0  | 598  | 13 592                                |   |
| 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         | 12 579   | 0                                    | 0  | 113  | 12 692                                |   |
| 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>70 155</b>                                    | <b>5 022</b>                         | <b>1 917</b>                             | <b>13 475</b>                                    | <b>90 569</b>                         |   |

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

4 PR = PSP Real Estate AG  
PP = PSP Properties AG

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

SI = SI 7 Place du Molard AG

| Anzahl Parkplätze | Leerstandsquote (CHF) <sup>1</sup> | Rendite netto <sup>2</sup> | Baujahr   | Renovationsjahr <sup>3</sup> | Kaufdatum  | Eigentümer <sup>4</sup> | Eigen-tumsver-hältnis <sup>5</sup> | Eigentums-quote |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------|-----------|------------------------------|------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 181               | 0.0 %                              | 4.9 %                      | 1965      | 2006   10   13               | 31.12.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 5                 | 0.0 %                              | 5.4 %                      | 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 %                              | 4.7 %                      | 1895      | 1999                         | 01.04.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 6                 | 24.8 %                             | 5.3 %                      | 1825      | 1996   2014   15             | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 0.0 %                              | 3.0 %                      | 1920      | 2000   01                    | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 255               | 10.0 %                             | 4.4 %                      | 1994      |                              | 01.07.2002 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 50                | 16.4 %                             | 5.1 %                      | 1984      | 1992   2007                  | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 26.5 %                             | 2.3 %                      | 1972      | 2006                         | 01.07.2002 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 0.0 %                              | 4.5 %                      | 1860      | 2000                         | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 4                 | 3.7 %                              | 3.6 %                      | 1966      | 2000   01   06               | 01.01.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 0.0 %                              | 4.0 %                      | 1962      | 1992   2001   11             | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 32.1 %                             | 2.8 %                      | 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 %                              | 6.9 %                      | 2002   04 |                              | 01.02.2004 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| <b>820</b>        | <b>9.7 %</b>                       | <b>4.0 %</b>               |           |                              |            |                         |                                    |                 |
| 0                 | 0.0 %                              | 3.4 %                      | 1914      | 1997   2006   11             | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 5                 | 6.2 %                              | 4.6 %                      | 1969      | 1998   2004   06   15        | 31.12.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 0.0 %                              | 4.7 %                      | 1902      | 1998   2005   08   12        | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 3.8 %                              | 4.2 %                      | 1896      | 1981   82   2005             | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 67.7 %                             | 0.9 %                      | 1930      | 1984   98   2015             | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 100               | 0.0 %                              | 6.6 %                      | 1988      |                              | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 227               | 0.0 %                              | 4.5 %                      | 1986      | 2000                         | 01.01.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 90                | 0.0 %                              | 4.8 %                      | 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 %                              | 4.7 %                      | 1924      | 1975   2002   05             | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 0.0 %                              | 3.3 %                      | 1936      | 2001   06                    | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 108               | 6.3 %                              | 4.4 %                      | 2000      |                              | 01.09.2014 | PR                      | STWE                               | 100.0 %         |
| 53                | 0.0 %                              | 4.8 %                      | 1968      | 2000   11                    | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 69                | 0.0 %                              | 4.7 %                      | 1991      |                              | 01.12.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| <b>652</b>        | <b>3.3 %</b>                       | <b>4.5 %</b>               |           |                              |            |                         |                                    |                 |

<sup>5</sup> AE = Alleineigentum

BR = Baurecht

ME = Miteigentum

STWE = Stockwerkeigentum

<sup>6</sup> Selbstgenutzte Liegenschaft.<sup>7</sup> Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.<sup>8</sup> Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.<sup>9</sup> Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

| Ort, Adresse                                | 30. Juni 2015 | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Büro-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufs-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Gastro-<br>nomie-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Übrige<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Total<br>vermietbare<br>Fläche<br>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  | 6 102                                | 0  | 0  | 879                                   | 6 981   |
| 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                                | 1 388                                    | 0  | 932                                   | 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  | 679                                  | 395                                      | 1 755  | 622                                   | 3 451   |
| <b>Total</b>                                |               | <b>16 040</b>                                    | <b>28 291</b>                        | <b>6 642</b>                             | <b>3 247</b>                                     | <b>4 870</b>                          | <b>43 050</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  | 8 313                                | 0  | 754  | 6 188                                 | 15 255  |
| 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 Bossoms 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  | 4 519                                 | 12 415  |
| 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  | 847                                  | 776                                      | 368  | 348                                   | 2 339   |
| Lausanne, Rue Saint-Martin 7                |               | 2 087  | 2 869                                | 319                                      | 755  | 639                                   | 4 582   |
| <b>Total</b>                                |               | <b>30 594</b>                                    | <b>44 686</b>                        | <b>7 253</b>                             | <b>3 701</b>                                     | <b>26 453</b>                         | <b>82 093</b>                                       |
| <b>Übrige Standorte</b>                     |               |  |                                      |  |  |                                       |   |
| Aarau, Bahnhofstr. 18                       |               | 496  | 1 334                                | 671                                      | 0  | 86                                    | 2 091   |
| Aarau, Bahnhofstr. 29/33                    |               | 1 375  | 2 116                                | 1 587                                    | 0  | 570                                   | 4 273   |
| 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  | 3 171                                | 0  | 0  | 137                                   | 3 308   |
| Fribourg, Route des Arsenaux 41             |               | 4 310  | 8 447                                | 337                                      | 509  | 1 406                                 | 10 699  |
| 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).

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

| Anzahl Parkplätze | Leerstandsquote (CHF) <sup>1</sup> | Rendite netto <sup>2</sup> | Baujahr  | Renovationsjahr <sup>3</sup> | Kaufdatum  | Eigentümer <sup>4</sup> | Eigen-tumsver-hältnis <sup>5</sup> | Eigentums-quote |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------|----------|------------------------------|------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 0                 | 0.0%                               | 3.7%                       | 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%                               | 3.6%                       | 1899     | 1984 2005 06                 | 01.04.2004 | IS                      | AE                                 | 100.0%          |
| 6                 | 0.0%                               | 5.1%                       | 1964 76  | 1992 95 2006 09              | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 4.0%                       | 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%                               | 2.0%                       | 1965     | 1997 2004 11                 | 01.07.2004 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 7                 | 5.2%                               | 4.1%                       | 1935 60  | 1997 2009 12                 | 01.07.2004 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 58                | 0.0%                               | 6.2%                       | 1971     | 2001                         | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 10.0%                      | 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                 | 9.4%                               | 4.6%                       | 1900     | 1999                         | 01.04.2004 | IS                      | AE BR                              | 100.0%          |
| <b>186</b>        | <b>2.6%</b>                        | <b>4.1%</b>                |          |                              |            |                         |                                    |                 |
| 23                | 7.6%                               | 4.9%                       | 1973     | 2001 04 05                   | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 146               | 20.0%                              | 4.9%                       | 1992     |                              | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 4                 | 0.3%                               | 5.8%                       | 1994     |                              | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 7.0%                       | 1932     | 1990 2002                    | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 77                | 0.0%                               | 0.8%                       | 1971     | 1996 2014                    | 01.04.2004 | IS                      | BR                                 | 100.0%          |
| 8                 | 4.7%                               | 6.5%                       | 1971     | 1998                         | 01.04.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 4.4%                       | 1957     | 2000                         | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 4.0%                               | 3.0%                       | 1913     | 1989 2004                    | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 61                | 0.0%                               | 4.7%                       | 1900     | 1998 2003 04                 | 01.04.2001 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 6.8%                               | 3.2%                       | 1938     | 1987 2013                    | 01.01.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 61                | 5.7%                               | 5.4%                       | 1963     | 1998                         | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 221               | 5.4%                               | 4.1%                       | 1930     | 1998                         | 01.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 10.6%                              | 3.7%                       | 1910 11  | 1985 2001                    | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 3.1%                               | 3.0%                       | 1952     | 2003                         | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 139               | 48.7%                              | 3.4%                       | 1962 63  | 1998 2002                    | 31.12.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| <b>740</b>        | <b>7.2%</b>                        | <b>4.2%</b>                |          |                              |            |                         |                                    |                 |
| 34                | 0.0%                               | 4.6%                       | 1968     | 2001 02 06                   | 01.01.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 18                | 0.0%                               | 4.8%                       | 1971     | 2004 09 10                   | 01.03.2008 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 4.5%                       | 1945     | 2000                         | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 6.2%                       | 1985     |                              | 01.04.2004 | IS                      | AE                                 | 100.0%          |
| 63                | 1.1%                               | 6.4%                       | 1994     |                              | 15.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 80                | 34.2%                              | 3.7%                       | 1928 62  | 1986 93 2012                 | 01.08.2006 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 67                | 32.3%                              | 4.9%                       | 1993     |                              | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 142               | 36.0%                              | 3.4%                       | 1997     |                              | 15.12.2005 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 3                 | 4.8%                               | 2.7%                       | 1970     | 2001                         | 01.01.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0%          |
| 0                 | 0.0%                               | 7.4%                       | 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 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

| Ort, Adresse  | 30. Juni 2015 | Grund-<br>stücks-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Büro-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Verkaufs-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Gastro-<br>nomie-<br>fläche<br>in m <sup>2</sup> | Übrige<br>Fläche<br>in m <sup>2</sup> | Total<br>vermietbare<br>Fläche<br>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  | 596                                   | 3 192   |
| 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, Gurzengasse 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  | 0                                    | 0  | 0  | 0                                     | 0   |
| <b>Total</b>  |               | <b>67 562</b>                                    | <b>45 224</b>                        | <b>10 390</b>                            | <b>963</b>                                       | <b>29 924</b>                         | <b>86 501</b>                                       |
| <b>Areale und Entwicklungsliegenschaften<sup>7</sup></b>    |               |  |                                      |  |  |                                       |   |
| Basel, Grosspeterstr. 18, 20,<br>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 /<br>Förlibuckstr. 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>602 479</b>                                   | <b>649 348</b>                       | <b>64 972</b>                            | <b>24 753</b>                                    | <b>166 950</b>                        | <b>906 023</b>                                      |

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

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

| Anzahl Parkplätze | Leerstandsquote (CHF) <sup>1</sup> | Rendite netto <sup>2</sup> | Baujahr | Renovationsjahr <sup>3</sup> | Kaufdatum  | Eigentümer <sup>4</sup> | Eigen-tumsver-hältnis <sup>5</sup> | Eigentums-quote |
|-------------------|------------------------------------|----------------------------|---------|------------------------------|------------|-------------------------|------------------------------------|-----------------|
| 0                 | 0.0 %                              | 5.2 %                      | 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 %                             | 4.0 %                      | 1900    | 1980                         | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 44                | 0.0 %                              | 5.3 %                      | 1989    | 2010                         | 01.10.1999 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 21                | 0.0 %                              | 5.0 %                      | 1964    | 1993 95 2009 11              | 01.01.2000 | PR                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 48                | 10.5 %                             | 4.4 %                      | 1934    | 2001                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 1.2 %                              | 3.2 %                      | 1962    | 2001                         | 01.07.2005 | PP                      | BR                                 | 100.0 %         |
| 11                | 0.0 %                              | 4.8 %                      | 1928    | 1996                         | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 0.0 %                              | 3.5 %                      | 1595    | 2002 03 14                   | 01.07.2005 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| 0                 | 10.5 %                             | 2.4 %                      | 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 %         |
| 0                 | n.a.                               | n.a.                       | n.a.    |                              | 01.04.2004 | PP                      | AE                                 | 100.0 %         |
| <b>532</b>        | <b>13.2 %</b>                      | <b>4.6 %</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 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.    |                              | 01.10.1999 | 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>7 726</b>      | <b>8.9 %</b>                       | <b>3.9 %</b>               |         |                              |            |                         |                                    |                 |

<sup>5</sup> AE = Alleineigentum

BR = Baurecht

ME = Miteigentum

STWE = Stockwerkeigentum

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 54 bis 55.

8 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

# Zusatzangaben Projektentwicklungen

## «Salmenpark»

Rheinfelden

### Projektbeschreibung:

Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeblächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und CHF 250 Mio. Investitionssumme.

### Projektstand: In Bau (Etappe 1)

Projekt mit ca. 32 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen und 36 Mietwohnungen) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 180 Mio. (davon CHF 95.2 Mio. beansprucht) Verkauf: 59 Wohnungen Vermietungsstand: 45 % der kommerziellen Fläche und 16 Mietwohnungen

### Fertigstellung:

2016

## Projekt «Genève Plage»

Genf/Cologny, Port Noir

### Projektbeschreibung:

Neubau Wellness- und Spa-Anlage.

### Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (davon CHF 17.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100 %

### Fertigstellung:

Ende 2015

## Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz»

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

### Projektbeschreibung:

Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 80 Mio.

### Projektstand: In Bau (Etappe 1)

Liegenschaften Bahnhofplatz 1 und 2, Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 5.3 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.

### Fertigstellung:

2017

### Projektstand: In Bau (Etappe 2)

Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 2.0 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.

### Fertigstellung:

2018

## Projekt «Bahnhofstrasse / Börsenstrasse»

Zürich, Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18

### Projektbeschreibung:

Umfassende Sanierung, v.a. der technischen Anlagen.

### Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. (davon CHF 6.8 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 80 %

### Fertigstellung:

Sommer 2015

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

| <b>Projektbeschreibung:</b>  | <b>Projektstand: In Bau</b>  | <b>Fertigstellung:</b> |
|--|--|------------------------|
| Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Projekt mit ca. 18 000 m <sup>2</sup> Gesamtnutzfläche. | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 115 Mio. (davon CHF 18.8 Mio. beansprucht)<br>Vermietung: n.a. | Ende 2016              |

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

| <b>Projektbeschreibung:</b>                                      | <b>Projektstand: In Bau</b>  | <b>Fertigstellung:</b> |
|--|--|------------------------|
| Umfassende Sanierung, v.a. der Struktur und technischen Anlagen. | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 38 Mio. (davon CHF 9.5 Mio. beansprucht)<br>Vermietung: n.a. | 2017                   |

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

| <b>Projektbeschreibung:</b>   | <b>Projektstand: In Planung</b>                              | <b>Fertigstellung:</b> |
|---|--|------------------------|
| Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen.<br>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. | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio.<br>Verkauf: n.a. | n.a.                   |

# Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 30. Juni 2015

|   | Marktanpassungs-<br>möglichkeiten durch<br>PSP Swiss Property | Rechtliche<br>Kündigungsmöglichkeiten<br>durch Mieter |
|---|---|---|
| Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge | 7 %   | 7 %   |
| 2015                                      | 5 %   | 5 %   |
| 2016                                      | 18 %  | 21 %  |
| 2017                                      | 14 %  | 16 %  |
| 2018                                      | 12 %  | 11 %  |
| 2019                                      | 12 %  | 12 %  |
| 2020                                      | 5 %   | 5 %   |
| 2021                                      | 4 %   | 3 %   |
| 2022                                      | 4 %   | 3 %   |
| 2023                                      | 3 %   | 4 %   |
| 2024                                      | 2 %   | 1 %   |
| 2025+                                     | 14 %  | 12 %  |
| <b>Total</b>                              | <b>100 %</b>  | <b>100 %</b>  |

# Mieterstruktur

|                             | 31. Dezember 2014 | 30. Juni 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

## Agenda

### Publikation Q1 bis Q3 2015

13. November 2015

### Publikation FY 2015

1. März 2016

### **PSP Group Services AG**

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

### Ordentliche Generalversammlung 2016

31. März 2016, Kongresshaus, Zürich

### Publikation Q1 2016

10. Mai 2016

## Geschäftsleitung PSP Swiss Property

### **Dr. Luciano Gabriel**

Chief Executive Officer

### **Giacomo Balzarini**

Chief Financial Officer

### **Dr. Ludwig Reinsperger**

Chief Investment Officer

## Sekretariat des Verwaltungsrats

### **Dr. Samuel Ehrhardt**

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

## Investor Relations

### **Vasco Cecchini**

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

# Kundenbetreuung

Effizient, kompetent, vor Ort

## **Geschäftsstellen (Immobilienbewirtschaftung)**

Dank ihrer breiten regionalen Präsenz verfügt PSP Swiss Property über detaillierte Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte. Das gut ausgebauten 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: Alexander Wiggershaus**

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

August 2015



**PSP Swiss Property AG**

Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

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

**Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154

Reuters: PSPN.S

Bloomberg: PSPN SW

