

HALBJAHRES-
BERICHT H1

2015

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis 31. Dez. 2014	1. April bis 30. Juni 2014	1. April bis 30. Juni 2015	1. Jan. bis 30. Juni 2014	1. Jan. bis 30. Juni 2015	Verän- derung ¹
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 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 Liegenschaftserfolge ²	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 in % der Bilanzsumme	%	28.9			28.8	30.4	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161			160	161	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 161 136			6 054 849	6 121 627	- 0.6 %
Brutto-Rendite ³	%	4.5	4.5	4.4	4.5	4.4	
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	10.0			9.3	8.9	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10			10	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	446 908			397 315	557 262	24.7 %

Personalbestand

Periodenende	Stellen	83			89	88	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78			82	82	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	3.82	1.14	1.09	2.09	1.92	- 8.0 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.69	0.95	0.88	1.91	1.72	- 10.0 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	83.74			82.11	82.11	- 1.9 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	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.

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

3 Gilt für Liegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

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

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Inhalt

Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Vorwort des Verwaltungsrats	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2015	10
Finanzbericht	13
Konzernrechnung	14
Zusatzinformationen	41
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 verfügbar.

Nachhaltigkeit

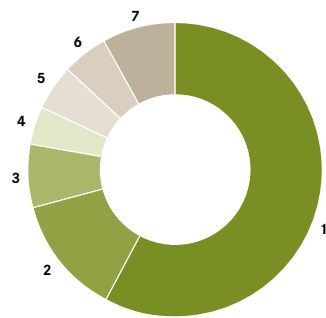
Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Halbjahresberichts. Der Halbjahresbericht ist jedoch unter www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

www.psp.info

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

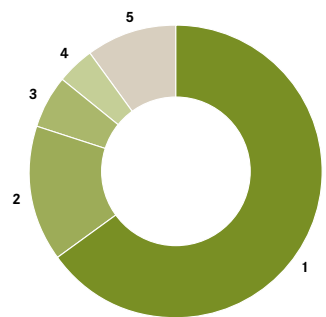
Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert nach Region



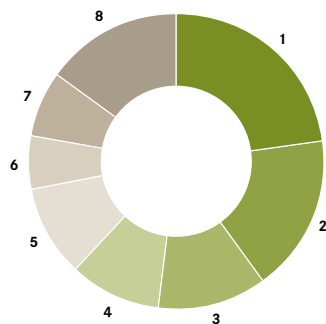
1	Zürich	58 %
2	Genf	13 %
3	Basel	7 %
4	Bern	4 %
5	Lausanne	5 %
6	Übrige Standorte	5 %
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften	8 %

Miete nach Nutzungsart



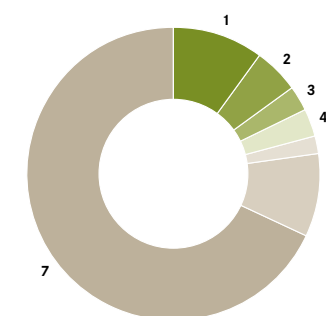
1	Büro	65 %
2	Verkauf	15 %
3	Parking	6 %
4	Gastronomie	4 %
5	Übrige	10 %

Miete nach Mieterart



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

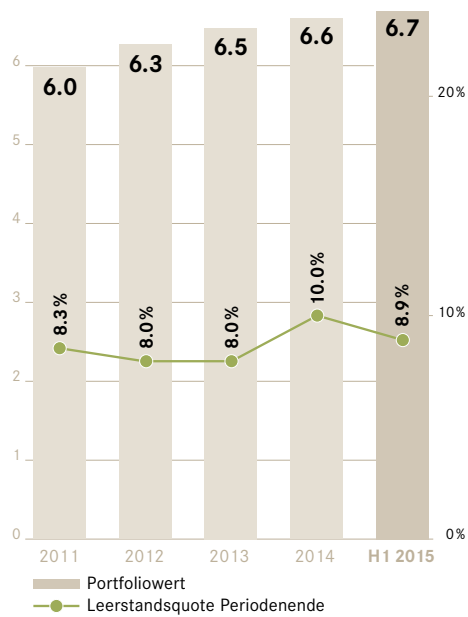
Miete nach grössten Mietern



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

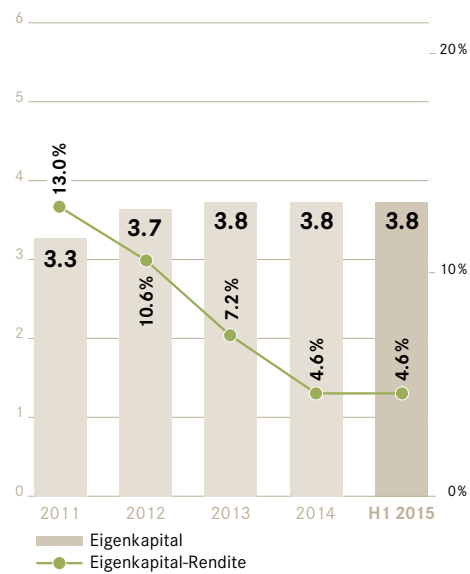
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



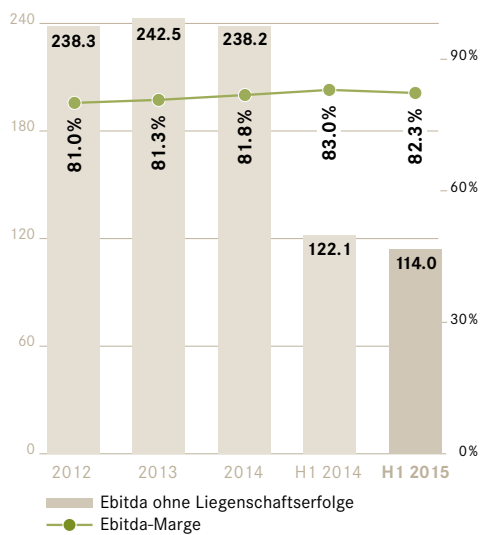
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



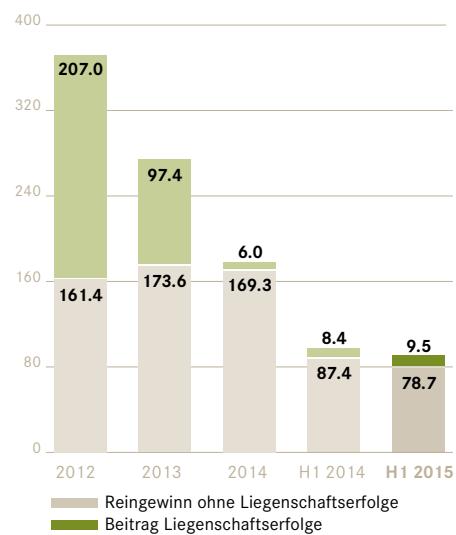
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



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 ungelöst 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 zeitverzögert 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 börsennotierte 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 Geschäftsliegenschaften an Spitzenlagen 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 Geschäftsliegenschaften 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-Einlagebesteuerung 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 Geschäftsimmobilien. 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 Liegenschaftserfolge¹ 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.

¹ 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 zuversichtlich 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 %).

Die Geschäftsleitung, im August 2015

Finanzbericht

PSP Swiss Property Gruppe	14
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

	(in CHF 1 000)	1. April bis 30. Juni 2014	1. April bis 30. Juni 2015	Anmer- kung
Betriebsertrag				
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	
Total Betriebsertrag		83 480	82 705	
Betriebsaufwand				
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	
Total Betriebsaufwand		- 13 115	- 12 515	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		70 365	70 191	
Finanzertrag		309	474	5
Finanzaufwand		- 7 955	- 8 169	5
Betriebserfolg vor Steuern		62 719	62 495	
Ertragssteueraufwand		- 10 647	- 12 433	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		52 073	50 062	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		1.14	1.09	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	(in CHF 1 000)	1. April bis 30. Juni 2014	1. April bis 30. Juni 2015	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		52 073	50 062	
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	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		43 572	56 592	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2014	1. Januar bis 30. Juni 2015	Anmer- kung
Betriebsertrag				
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	
Total Betriebsertrag		158 627	151 553	
Betriebsaufwand				
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	
Total Betriebsaufwand		- 25 501	- 25 731	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		133 126	125 822	
Finanzertrag		839	602	5
Finanzaufwand		- 16 788	- 15 587	5
Betriebserfolg vor Steuern		117 177	110 837	
Ertragssteueraufwand		- 21 299	- 22 610	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		95 877	88 227	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		2.09	1.92	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2014	1. Januar bis 30. Juni 2015	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		95 877	88 227	
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	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		75 910	74 533	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2014	31. Dezember 2014	30. Juni 2015	Anmerkung
Anlageliegenschaften		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	
Total Anlagevermögen		6 351 502	6 545 624	6 607 311	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		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	
Total Umlaufvermögen		190 309	139 041	133 807	
Total Aktiven		6 541 812	6 684 665	6 741 118	
Passiven					
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	
Total Eigenkapital		3 839 230	3 840 795	3 766 229	
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	
Total langfristiges Fremdkapital		2 348 628	2 740 801	2 636 892	
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	
Total kurzfristiges Fremdkapital		353 954	103 068	337 997	
Total Passiven		6 541 812	6 684 665	6 741 118	

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 30. Juni 2014	1. Januar bis 30. Juni 2015	Anmer- 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	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit		135 869	65 254	
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	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit		- 35 506	- 47 853	
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
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit		- 109 798	- 29 296	
Veränderung flüssiger Mittel		- 9 435	- 11 895	
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
31. Dezember 2013		4 587	884 264
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
Sonstiges Ergebnis			
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		0	0
Ausschüttung an die Aktionäre			– 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. Juni 2014		4 587	735 193
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung			
Ertragssteueraufwand			
Sonstiges Ergebnis			
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		0	0
Ausschüttung an die Aktionäre			
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Aktienbasierende Entschädigungen			– 4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
31. Dezember 2014		4 587	735 189
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
Sonstiges Ergebnis			
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		0	0
Ausschüttung an die Aktionäre			– 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			– 31
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. Juni 2015		4 587	586 087

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

		Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Betriebsertrag	(in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag		139 191			139 191	– 789	138 402
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		9 827			9 827		9 827
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		80 078			80 078		80 078
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		– 75 185			– 75 185		– 75 185
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 814			1 814	212	2 026
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			6		6		6
Bewirtschaftung			6 369		6 369	– 6 369	0
Aktivierte Eigenleistungen			1 324		1 324		1 324
Übriger Ertrag		2 093	574	8 270	10 937	– 8 789	2 149
Total Betriebsertrag		157 817	8 273	8 270	174 361	– 15 734	158 627
Betriebsaufwand							
Betriebsaufwand Liegenschaften		– 12 232			– 12 232	6 369	– 5 863
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		– 6 806			– 6 806	368	– 6 438
Personalaufwand			– 4 530	– 4 887	– 9 417	50	– 9 367
Honorare an Dritte			– 24		– 24		– 24
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		– 8 549	– 1 806	– 1 835	– 12 191	8 947	– 3 244
Impairment-Belastung Liegenschaften		– 338			– 338		– 338
Abschreibungen		– 203	– 23		– 227		– 227
Total Betriebsaufwand		– 28 129	– 6 383	– 6 722	– 41 235	15 734	– 25 501
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		129 688	1 890	1 548	133 126		133 126
Finanzertrag							839
Finanzaufwand							– 16 788
Betriebserfolg vor Steuern							117 177
Ertragssteueraufwand							– 21 299
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							95 877
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		220 573	0	0	220 573		220 573
Mit anderen Segmenten		789	8 212	8 270	17 271	– 15 946	1 324
Total Umsatzerlöse		221 362	8 212	8 270	237 844	– 15 946	221 898

Segmentinformation H1 2015

1. Januar bis 30. Juni 2015

Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		137 603			137 603	- 677	136 926
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		13 085			13 085		13 085
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		80			80		80
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 65			- 65		- 65
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			7		7		7
Bewirtschaftung			6 523		6 523	- 6 523	0
Aktivierte Eigenleistungen			1 404		1 404		1 404
Übriger Ertrag		77	554	8 269	8 900	- 8 783	117
Total Betriebsertrag		150 780	8 487	8 269	167 536	- 15 983	151 553

Betriebsaufwand

Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 709				- 11 709	6 523	- 5 186
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 511				- 7 511	364	- 7 147
Personalaufwand			- 4 307	- 4 127	- 8 434	50	- 8 384
Honorare an Dritte			- 22		- 22		- 22
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 8 727	- 1 798	- 2 285		- 12 810	9 046	- 3 764
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 874				- 874		- 874
Abschreibungen	- 335	- 18			- 353		- 353
Total Betriebsaufwand	- 29 156	- 6 146	- 6 412	- 4 174	- 41 714	15 983	- 25 731
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	121 624	2 341	1 857	125 822			125 822
Finanzertrag							602
Finanzaufwand							- 15 587
Betriebserfolg vor Steuern							110 837
Ertragssteueraufwand							- 22 610
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							88 227

Umsatzerlöse

Mit Dritten	137 083	0	0	137 083			137 083
Mit anderen Segmenten	677	8 440	8 269	17 386	- 15 983		1 404
Total Umsatzerlöse	137 760	8 440	8 269	154 469	- 15 983		138 487

4 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte			Areale und Entwicklungs-liegenschaften		Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften	Selbst-genutzte Liegen-schaften	zu Marktwert	zu Anschaf-fungs-kosten	IAS 2		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2		
Bilanzwert 31. Dezember 2013	6 006 810	11 744	15 376	291 078	16 854	123 714		6 465 576
Käufe	71 940	0	0	0	0	0		71 940
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 613	0	0	0	0	0		- 613
Umklassifizierungen	- 18 862	6 152	12 710	11 909	- 16 576	4 667		0
Wertvermehrnde 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
Bilanzwert 31. Dezember 2014	6 115 040	9 332	36 764	364 815	5 846	76 248		6 608 044
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 820					
Kumulierte Abschreibungen			- 56					
Netto-Buchwert			36 764					
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 394	0	0	0	0	0		- 394
Umklassifizierungen	- 76 043	0	0	76 043	0	0		0
Wertvermehrnde 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
Bilanzwert 30. Juni 2015	6 076 039	9 159	36 429	468 037	6 086	83 139		6 678 889
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 820					
Kumulierte Abschreibungen			- 391					
Netto-Buchwert			36 429					
Brandversicherungswert 31. Dezember 2014								4 452 577
Brandversicherungswert 30. Juni 2015								4 570 690

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern 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 30. Juni 2014	1. Januar bis 30. Juni 2015
Zinsertrag		839	601
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		0	1
Total Finanzertrag		839	602
Zinsaufwand		17 493	17 029 ¹
Aktivierte Bauzinsen		– 1 065	– 1 734
Amortisation Emissionskosten Anleihen		359	292
Total Finanzaufwand		16 788	15 587
Total Finanzaufwand netto		15 949	14 985
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		17 852	17 321

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
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 928 669	2 048 741

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 verzinste Kreditpositionen im Umfang von CHF 500 Mio. wurden aufgrund der Zinssituation in fest-verzinsliche Kredite mit einer fixen Laufzeit bis 2019 umgewandelt. Mittels Einsatz von Receiver Swaps im gleichen Betragsumfang wurden die Kreditpositionen gleichzeitig wiederum in synthetische, variabel verzinste 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
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 928 669	2 048 741

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2015 3.7 Jahre (Ende 2014: 3.9 Jahre).

7 Fair-Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeigenschaften 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:

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

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	53 856	0	53 856
Total	0	53 856	0	53 856

Aktiven	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 30. Juni 2015
Renditeigenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 553 235	6 553 235
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	965	0	965
Total		0	965	6 553 244	6 554 210

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	69 389	0	69 389
Total	0	69 389	0	69 389

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»².

	1. April bis 30. Juni 2014	1. April bis 30. Juni 2015	1. Januar bis 30. Juni 2014	1. Januar bis 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
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	1.14	1.09	2.09	1.92
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	43 629	40 556	87 433	78 721
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.95	0.88	1.91	1.72

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
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	83.74	82.11
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	99.57	98.18

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

² 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 160¹ 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 Anlageliegenschaften getätigt.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

¹ Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich, 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: Region	Minimaler Diskontierungssatz in Prozent	Maximaler Diskontierungssatz in Prozent	Mittlerer Diskontierungssatz in (gewichteter Mittelwert¹) 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: Region	Büro CHF/m² p.a.	Verkauf CHF/m² p.a.	Lager CHF/m² p.a.	Parking aussen CHF/Stk. p.Mt.	Parking innen CHF/Stk. p.Mt.	Wohnen CHF/m² 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: Region	Büro in %	Verkauf in %	Lager in %	Parking aussen in %	Parking innen in %	Wohnen 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. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

EPRA 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 / 31 Dec 2014	H1 2015 / 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
Earnings per IFRS income statement		95 877	88 227
Adjustments to calculate EPRA earnings			
Exclude:			
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.
EPRA earnings		82 284	78 476
Average number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF		1.79	1.71

B. EPRA net asset value (NAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2014	30 June 2015
NAV per the financial statements		3 840 795	3 766 229
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests		3 840 795	3 766 229
Include:			
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
Exclude:			
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.
Include/exclude:			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
EPRA NAV		4 650 546	4 608 455
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF		101.39	100.47

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

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
Gross up completed property portfolio valuation (B)		6 124 372	6 085 198
Annualised cash passing rental income		270 766	268 451
Property outgoings		– 28 692	– 26 349
Annualised net rents (A)		242 073	242 102
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		4 359	3 445
Topped-up net annualised rent (C)		246 433	245 546
EPRA NIY (A/B)		4.0 %	4.0 %
EPRA „topped-up“ NIY (C/B)		4.0 %	4.0 %

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
EPRA vacancy rate (A/B)		9.1 %	8.5 %

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
EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)		25 274	25 379
Direct vacancy costs		1 985	2 347
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)		23 289	23 031
Gross rental income less ground rents		138 402	136 926
Gross rental income (C)		138 402	136 926
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)		18.3 %	18.5 %
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)		16.8 %	16.8 %

G. EPRA like-for-like rental change	(in CHF 1 000)	H1 2014	H1 2015
Rental income		138 402	136 926
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
Total EPRA like-for-like net rental income		128 425	129 188
EPRA like-for-like change, absolute		561	764
EPRA like-for-like change, relative		0.4 %	0.6 %
EPRA like-for-like change by areas			
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
Property related cap ex			
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
Capital expenditure		48 351	50 444

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.

Zusatzinformationen

Immobilienportfolio	42
Kennzahlen pro Region	42
Immobilienangaben	44
Zusatzangaben Projektentwicklungen	54
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	56
Mieterstruktur	57
Kontaktstellen und wichtige Daten	58
Kundenbetreuung	59

Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000, 30. Juni	Anzahl Immobilien	Liegen- schafts- ertrag	Betriebs- aufwand	Unter- halt und Reno- vationen	Liegen- schafts- erfolg	In % vom Total	Miete bei Vollver- mietung ¹	In % vom Total
Zürich									
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%
Genf									
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%
Basel									
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%
Bern									
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%
Lausanne									
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%
Übrige Standorte									
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%
Areale und Entwicklungsliegenschaften									
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%
Gesamttotal Portfolio									
H1 2015⁸		171	137 603	11 709	7 511	118 382	100.0%	318 394	100.0%
2014⁹		171	278 770	24 898	16 442	237 430	100.0%	318 225	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter.

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

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

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

8 Für 2015 6 Monate bzw. per 30. Juni.

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

Markt- miete ²	In % vom Total	Bewertungs- differenzen ³	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite		Leer- stand in CHF ⁶	Leerstands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leerstands- quote in m ²
					brutto ⁴	netto ⁵				
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.	638	446 908	6.8 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
317 671	100.0 %	13 085	6 678 889	100.0 %	4.4 %	3.9 %	26 712	8.9 %	89 501	9.9 %
329 255	100.0 %	5 789	6 608 044	100.0 %	4.5 %	3.9 %	30 524	10.0 %	107 347	11.4 %

Immobilienangaben

Ort, Adresse	30. Juni 2015	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Zürich							
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, Binzing 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) ⁶		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).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	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- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Zürich (Fortsetzung)							
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 ⁶		3 593	6 879	0	0	827	7 706
Zürich, Sihlramtsstr. 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, Uraniast. 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
Total		250 533	385 720	29 068	13 948	86 401	515 137

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	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%
4 796	9.8%	3.6%						

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- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Genf							
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
Total		32 717	75 272	6 597	977	5 827	88 673
Region Basel							
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
Total		35 244	70 155	5 022	1 917	13 475	90 569

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	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%
820	9.7%	4.0%						
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%
652	3.3%	4.5%						

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- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Bern							
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
Total		16 040	28 291	6 642	3 247	4 870	43 050
Region Lausanne							
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 Bossons 2		1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Grand Pont 1		371	0	919	0	0	919
Lausanne, Place Saint-François 5		1 070	2 326	1 633	1 561	368	5 888
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 674	1 710	0	55	10 439
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 262	576	0	468	2 306
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 896	0	0	4 519	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
Total		30 594	44 686	7 253	3 701	26 453	82 093
Übrige Standorte							
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).

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	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%
186	2.6%	4.1%						
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%
740	7.2%	4.2%						
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- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
--------------	---------------	--	--------------------------------------	--	--	---------------------------------------	---

Übrige Standorte (Fortsetzung)

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, Gurzelgasse 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
Total	67 562	45 224	10 390	963	29 924	86 501

Areale und Entwicklungsliegenschaften⁷

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

Gesamttotal Portfolio	602 479	649 348	64 972	24 753	166 950	906 023
------------------------------	----------------	----------------	---------------	---------------	----------------	----------------

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	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%
532	13.2%	4.6%						
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%
n.a.	n.a.	n.a.						
7 726	8.9%	3.9%						

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.

Zusatzangaben Projektentwicklungen

«Salmenpark» Rheinfelden

Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m ² Nutzfläche und CHF 250 Mio. Investitionssumme.	Projektstand: In Bau (Etappe 1) Projekt mit ca. 32 000 m ² 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/Cologne, 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

Projektbeschreibung:

Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Projekt mit ca. 18 000 m² Gesamtnutzfläche.

Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 115 Mio. (davon CHF 18.8 Mio. beansprucht)
Vermietung: n.a.

Fertigstellung:

Ende 2016

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse»

Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150

Projektbeschreibung:

Umfassende Sanierung, v.a. der Struktur und technischen Anlagen.

Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 38 Mio. (davon CHF 9.5 Mio. beansprucht)
Vermietung: n.a.

Fertigstellung:

2017

Areal «Paradiso»

Lugano, Via Bosia 5

Projektbeschreibung:

Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen.
Projekt mit 65 Eigentumswohnungen (11 200 m²) sowie Büro- (1 400 m²) und Verkaufsflächen (750 m²).
Baubeginn: n.a.

Projektstand: In Planung

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio.
Verkauf: n.a.

Fertigstellung:

n.a.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 30. Juni 2015

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten 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 %
Total	100 %	100 %

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 %
Total	100 %	100 %

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

Kontaktstellen und wichtige Daten

Hauptadressen

PSP Swiss Property AG

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

PSP Group Services AG

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

Agenda

Publikation Q1 bis Q3 2015
13. November 2015

Publikation FY 2015
1. März 2016

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 ausgebaute Geschäftsstellennetz erlaubt es, sämtliche Liegenschaften effizient zu bewirtschaften.

Genf

Leitung: Roland Zbinden

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

Olten

Leitung: Thomas Bracher

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

Zürich

Leitung: 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
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

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

