

Kurzversion

**GESCHÄFTS-
BERICHT**

2015

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen (in CHF 1 000)	2014	2015	Veränderung¹
Liegenschaftsertrag	277 150	275 063	– 0.8 %
EPRA like-for-like Veränderung	0.2 %	0.2 %	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	5 789	33 791	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	6 813	3 259	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	2 026	1 374	
Total übrige Erträge	6 987	4 588	
Reingewinn	175 346	187 726	7.1 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	169 345	161 287	– 4.8 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	238 242	232 690	– 2.3 %
Ebitda-Marge	81.8 %	82.0 %	
Bilanzsumme	6 684 665	6 791 923	1.6 %
Eigenkapital	3 840 795	3 870 473	0.8 %
Eigenkapitalquote	57.5 %	57.0 %	
Eigenkapital-Rendite	4.6 %	4.9 %	
Zinspflichtiges Fremdkapital	1 928 669	1 969 035	2.1 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	28.9 %	29.0 %	

Portfoliokennzahlen (in CHF 1 000)

Anzahl Liegenschaften	161	163	
Bilanzwert Liegenschaften	6 161 136	6 223 006	1.0 %
Brutto-Rendite ³	4.5 %	4.4 %	
Netto-Rendite ³	3.9 %	3.7 %	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	10.0 %	8.5 %	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	10	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	446 908	501 371	12.2 %

Personalbestand (in Stellen)

Periodenende	83	87	
Entsprechend Vollzeitstellen	78	81	

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	3.82	4.09	7.1 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	3.69	3.52	– 4.8 %
Ausschüttung pro Aktie	3.25	3.30 ⁶	1.5 %
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	83.74	84.38	0.8 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	99.57	100.83	1.3 %
Aktienkurs Periodenende	85.80	88.00	2.6 %

Inhalt

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats	4
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	9
Das Wichtigste in Kürze	10
Die PSP-Aktie	14
Konsolidierte Erfolgsrechnung	16
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	17
Konsolidierte Bilanz	18
Aktuelle Impressionen aus dem Portfolio	20
Kontaktstellen und wichtige Daten	22
Kundenbetreuung	23

**Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2015.
Der komplette Geschäftsbericht 2015 ist unter www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.**

Grafiken/Tabellen

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

Original in Deutsch

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar.

www.psp.info

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

- 1 Differenz zu Vorjahresperiode 2014 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2014.
- 2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 14, Fussnote 1.
- 3 Gilt für Anlagelienschaften.
- 4 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Stichtag.
- 5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.
- 6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2015:
Setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (CHF 1.80)
und einer Dividende aus dem Bilanzgewinn (CHF 1.50).
- 7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Vorwort des Verwaltungsrats

**Geschätzte Leserin,
geschätzter Leser**

Wirtschaft

2015 begann für die Schweizer Volkswirtschaft mit einem Paukenschlag: Am 15. Januar hob die Schweizerische Nationalbank (SNB) die Euro-Untergrenze von CHF 1.20 pro Euro auf. Die Exportindustrie, der Tourismus sowie der Detailhandel, vor allem in den Grenzregionen, bekamen die darauf folgende Franken-Aufwertung sofort zu spüren. Der Immobilienmarkt ist davon nur indirekt und weniger stark betroffen. Gleichzeitig führte die SNB Negativzinsen ein, um eine allzu hohe Überbewertung des Frankens zu vermeiden.

Der vielerorts befürchtete Worst Case mit rapide steigender Arbeitslosigkeit und Rezession blieb vorerst aus. Die Schweizer Wirtschaft bewies ihre Widerstands- und Anpassungsfähigkeit; zudem profitierte sie von einer Reihe konjunkturstützender Faktoren: Die tiefen Zinsen sorgten für vorteilhafte Refinanzierungskosten, der starke Franken verbilligte die Importe und unterstützte so die tiefe Inflation, die Kaufkraft blieb hoch und die Zuwanderung schwächte sich kaum ab (trotz den Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Einwanderungsinitiative). Die Arbeitslosenquote stieg in der Folge nur unwesentlich und die Schweizer Wirtschaft verzeichnete 2015 ein BIP-Wachstum von knapp 1%.

Am 16. Dezember erhöhte die amerikanische Notenbank (Fed) den Leitzins um 0.25%. Damit wurde eine Zinswende eingeläutet. Je nach Wirtschaftsentwicklung und Konjunkturprognosen dürften im Lauf des Jahrs 2016 weitere behutsame Erhöhungen folgen. Derweil kündigte die Europäische Zentralbank (EZB) an, ihr Anleihenkaufprogramm bis März 2017 zu verlängern. Ein «Zinsschock» sowohl in den USA als auch in Europa und der Schweiz ist kurzfristig höchst unwahrscheinlich.

Die Aussichten für 2016 sind aus heutiger Sicht nicht allzu schlecht: Trotz starkem Franken und anhaltenden Unsicherheiten in Europa, die auch auf die Schweiz ausstrahlen, erwarten die meisten Wirtschaftsexperten ein BIP-Wachstum von knapp über 1% – einen zwar bescheidenen, aber immerhin positiven Wert.

Auf dem kommerziellen Liegenschaftsmarkt ist ein «hausgemachtes» Problem noch pending: 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, ausländische Investoren weitgehend vom Schweizer Immobilienmarkt auszuschliessen.

Immobilienmarkt

Die Nachfrage, v.a. seitens Schweizer institutioneller Investoren, nach hochwertigen Geschäftsliegenschaften an Spitzenlagen blieb auch 2015 hoch. In den Central Business Districts (CBDs) von Zürich und Genf wurden für die wenigen zum Verkauf angebotenen Immobilien Spitzenpreise bezahlt. Ausländische Käufer waren kaum aktiv bzw. konzentrierten sich eher auf Nischenprodukte wie z.B. Hotels oder Shopping-Centers. Auf der anderen Seite fiel die Nachfrage nach Immobilien an unattraktiven Lagen oder mit schlechten Gebäudestrukturen deutlich tiefer aus.

Punktuell herrschte bei den Büroflächen 2015 weiterhin ein strukturelles Überangebot. Der Verdrängungswettbewerb hat sich weiter akzentuiert, v.a. bei schlecht gelegenen Liegenschaften mit ungenügender Verkehrsanbindung und bei Objekten mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Anders präsentierte sich die

Situation bei zentral gelegenen, gut erschlossenen und modernen bzw. flexibel nutzbaren Büroflächen; hier ist die Nachfrage zufriedenstellend. Gesamthaft dürfte die Absorption des in den letzten Jahren aufgebauten Überangebots an Büroflächen (namentlich an peripheren Lagen in Zürich und Genf) noch einige Zeit in Anspruch nehmen; dies könnte sich weiter dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auswirken.

Bei den Verkaufsflächen hat sich 2015 speziell im Weihnachtsgeschäft gezeigt, dass der Einkaufstourismus und der Online-Handel zu einer immer grösseren Konkurrenz für real existierende Läden werden könnten. Wir gehen trotzdem davon aus, dass sich das Mietpreisniveau an frequenzstarken und repräsentativen Standorten 2016 kaum gross bewegen wird. Das Umfeld bleibt aber auch an besten Lagen eine Herausforderung.

Geschäftsverlauf

2015 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 161.3 Mio. (2014: CHF 169.3 Mio.). Dieses Resultat entspricht unseren Erwartungen. Gründe für den Rückgang waren ein um CHF 2.1 Mio. tieferer Liegenschaftsertrag (wegen zusätzlicher Sanierungsarbeiten sowie dem Verkauf einer Anlageliegenschaft Anfang September 2015) und ein um CHF 3.6 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (2015 wurden lediglich 17 Eigentumswohnungen übertragen; 2014 waren es 101). Im Weiteren ist 2015 der übrige Ertrag um CHF 2.4 Mio. gesunken.

Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn 2015 erlaubt es uns, an der Generalversammlung vom 31. März 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro Aktie (davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende) zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen). Dies entspricht

einer Rendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2015 von CHF 88.00. Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

2015 haben wir die Liegenschaft an der Heinrich-Stutz-Strasse 23/25 in Urdorf erworben; die Liegenschaft an der Altstetterstrasse 124 / Herrligstrasse 21 in Zürich wurde verkauft.

PSP Swiss Property ist solide finanziert und besitzt eine starke Eigenkapitalbasis: Per Ende 2015 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 650 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamttaktiven (Verschuldungsquote) lag bei tiefen 29.0%. Die Rating-Agentur Fitch bestätigte im April 2015 das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-» und stabilem Ausblick.

Areale und Projekte

Im Rahmen der Areal- und Projektentwicklungen befinden sich der «Salmenpark» in Rheinfelden (Investitionssumme rund CHF 250 Mio.) und der Neubau «Grosspeter Tower» in Basel (Investitionssumme rund CHF 110 Mio.) seit einigen Monaten im Bau. Zudem haben wir mit der umfassenden Sanierung der Immobilie an der Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150 in Zürich-West (Investitionssumme rund CHF 50 Mio.) begonnen. Die Gesamtrenovation diverser Liegenschaften am Bahnhofquai / Bahnhofplatz in Zürich ist Gegenstand von Diskussionen mit der städtischen Denkmalpflege zu technischen Fragen.

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

Die Gesamtrenovation der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18 in Zürich wurde im 3. Quartal 2015 abgeschlossen. Die Nutzung ist gemischt mit Verkaufs- und Büroflächen.

Schliesslich wurde am 14. November 2015 das «Bain Bleu Hammam Spa» in Genf / Cologny eröffnet. Dieser Neubau folgt den Konzepten der beiden bereits früher erstellten Thermalbäder in Zürich und Locarno.

Beim Areal «Paradiso» in Lugano sind die Planungsarbeiten für den Wohnkomplex seit längerem abgeschlossen; im Herbst 2015 haben wir die rechtskräftige Baubewilligung erhalten. Das Projekt auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück sieht Eigentumswohnungen sowie Büro- und Verkaufsflächen vor. Die geplante Investitionssumme beträgt rund CHF 65 Mio. Die Baufreigabe erwarten wir im Sommer 2016. Wir beabsichtigen, nach der Fertigstellung sämtliche Eigentumswohnungen zu veräussern.

Die Planung für den Ersatzneubau der beiden Liegenschaften an der Förrlibuckstrasse 178/180 und Hardturmstrasse 181/183/185 in Zürich-West kommt voran. Die Gebäude werden abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, welcher den heutigen Anforderungen bezüglich flexibler Gestaltung der Bürogrundrisse und Nachhaltigkeit entspricht. Das Baugesuch für dieses Projekt soll im Herbst 2016 eingereicht werden; der Ersatzneubau wird voraussichtlich 2017 bis 2020 realisiert. Aus heutiger Sicht wird sich die Investitionssumme auf rund CHF 120 Mio. belaufen.

Ausblick

Angesichts der anhaltend kräftigen Nachfrage nach Geschäftliegenschaften und der tiefen Zinsen bleibt der Akquisitionsmarkt hart umkämpft. Bei der Evaluation möglicher Kauf-Objekte halten wir uns konsequent an unsere zurückhaltende Akquisitionsstrategie mit Fokus auf Top-Liegenschaften an 1A-Standorten mit Aussicht auf langfristige Wertsteigerung.

In der Finanzierungspolitik bleiben wir ebenfalls unserer bewährten, umsichtigen und auf Sicherheit bedachten Strategie treu. Das heisst, dass wir auch weiterhin breit diversifiziert mit diversen Finanzierungspartnern zusammenarbeiten und bei günstigen Gelegenheiten den Kapitalmarkt in Anspruch nehmen werden.

Im operativen Geschäft konzentrieren wir uns unverändert auf die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte. Unseres Erachtens ist es gerade in der heutigen Zeit entscheidend, dass man sein Liegenschaftsportfolio vorausschauend bewirtschaftet und zukunftsgerichtet positioniert. Wir sind überzeugt, dass es immer wichtiger wird, potenziellen Mietern moderne, nachhaltige und individuell gestaltbare Mietflächen anbieten zu können.

Wir setzen deshalb alles daran, ältere Liegenschaften möglichst umfassend zu renovieren und zu modernisieren – oder gegebenenfalls durch Ersatzneubauten zu ersetzen.

Für 2016 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 240 Mio. (2015: CHF 232.7 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2016 mit einer Quote von rund 11% (Ende 2015: 8.5%).



Dr. Günther Gose
Präsident des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

29. Februar 2016

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat



Dr. Günther Gose
Präsident



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter



Adrian Dudle
Mitglied



Prof. Dr. Peter Forstmoser
Mitglied



Nathan Hetz
Mitglied



Gino Pfister
Mitglied



Josef Stadler
Mitglied



Aviram Wertheim
Mitglied

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt, Sekretär des Verwaltungsrats

Geschäftsleitung



Dr. Luciano Gabriel
Chief Executive Officer



Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer



Dr. Ludwig Reinsperger
Chief Investment Officer

(Bis 31. Januar 2016)

Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert

CHF 6.724 Mrd.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Investitionen für CHF 148.1 Mio.

Eigenkapitalbasis

CHF 3.870 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 57.0 % und einer Verschuldungsrate von 29.0 % verfügt PSP Swiss Property über eine starke Bilanz.

Erfolgreiches Fremdmittel-Management

Die unbenutzten zugesicherten Kreditlinien betragen Ende 2015 CHF 650 Mio. Zusammen mit unserer niedrigen Verschuldungsquote bedeuten diese Kreditlinien optimale finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum.

Ebitda

CHF 232.7 Mio.

Erwartungsgemäss ist der Ebitda aufgrund leicht tieferer Mieteinnahmen, geringerem Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und weniger Beiträgen aus der MWSt-Einlagebesteuerung gegenüber 2014 leicht gesunken. Andererseits wurde die Prognose von CHF 230 Mio. um 1.2 % übertroffen.

Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge CHF 161.3 Mio.

Gegenüber 2014 sank der Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge) um 4.8 % bzw. CHF 0.17 pro Aktie auf CHF 3.52 pro Aktie. Die Ertragskraft bleibt aber auf einem guten Niveau.

Ausschüttung CHF 3.30/Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 31. März 2016 eine Auszahlung von CHF 3.30 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.8 % auf dem Jahresendkurs 2015 von CHF 88.00.

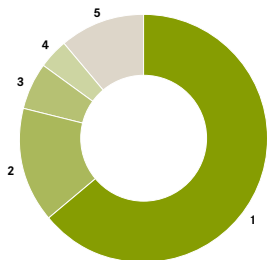
EPRA NAV CHF 103.05/Aktie

Der EPRA NAV beinhaltet auch latente Steuern sowie den Marktwert von Finanz-Derivaten. Ausserdem werden alle Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Gegenüber 2014 konnte der EPRA NAV um 1.6 % gesteigert werden.

EPRA Cost Ratio 17.2 %

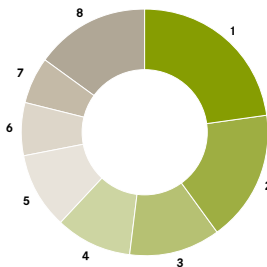
Der EPRA Cost Ratio vergleicht den Liegenschaftsaufwand plus den gesamten Betriebsaufwand mit dem Liegenschaftsertrag. Ohne Renovationskosten betrug der EPRA Cost Ratio 14.6 %.

Miete nach Nutzungsart



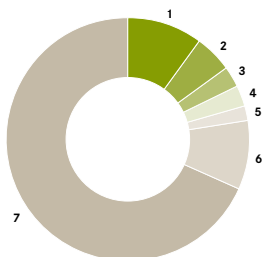
1	Büro	64 %
2	Verkauf	15 %
3	Parking	6 %
4	Gastronomie	4 %
5	Übrige	11 %

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 %

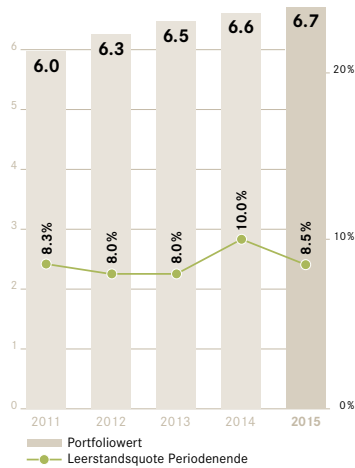
Miete nach grössten Mietern



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 %

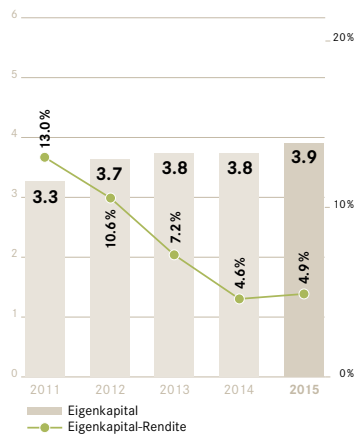
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



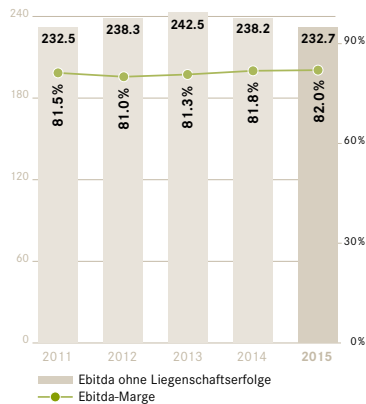
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



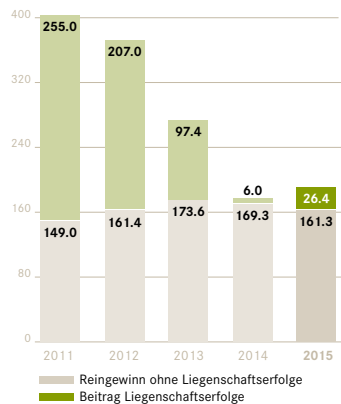
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Die PSP-Aktie

Dividendenpolitik

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70 % des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge¹ betragen. Wir sind bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies haben wir in unserer Firmengeschichte bis anhin auch erreicht.

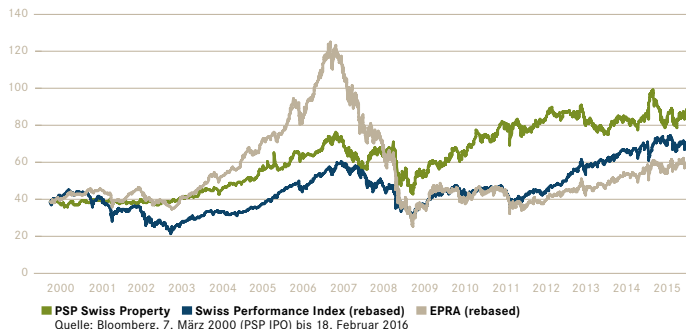
Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Anfang Februar 2011 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV der PSP Swiss Property AG Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 659.2 Mio. genehmigt. Diese Reserven können steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden.

2015 wurden, anstelle einer Dividende für das Geschäftsjahr 2014, Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 149.1 Mio. ausgeschüttet (Vorjahr: CHF 149.1 Mio.). Per Ende 2015 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen noch CHF 82.9 Mio.

Aktienkursentwicklung

(in CHF)



Der Kurs der PSP-Aktie stieg 2015 um 2.6% von CHF 85.80 auf CHF 88.00. Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2015 CHF 84.38; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 4.3% gehandelt. Seit der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2015 stieg die Aktie um 133.1%.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2015 wurden täglich im Schnitt 111 105 Aktien im Wert von CHF 9.7 Mio. gehandelt (2014: 81 318 Aktien im Wert von CHF 6.6 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2015 CHF 2.108 Mrd. (2014: CHF 1.661 Mrd.).

¹ Der «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem konsolidierten Jahresgewinn 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 «Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge».

Kennzahlen	2014	2015	Veränderung¹
Aktienkurs (in CHF)			
Höchst	86.50	99.75	
Tiefst	74.25	78.25	
Periodenende	85.80	88.00	2.6%

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

Börsenkapitalisierung (in CHF Mio.)			
Höchst	3 967.6	4 575.3	
Tiefst	3 405.7	3 589.2	
Periodenende	3 935.5	4 036.4	2.6%

Anzahl Aktien (in Stück)			
Ausgegebene Aktien	45 867 891	45 867 891	
Eigene Aktien	0	0	
Ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891	
Durchschnittlich ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien ²	8 027	7 908	

Kennzahlen pro Aktie (in CHF)			
Gewinn pro Aktie (EPS) ³	3.82	4.09	7.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{3,4}	3.69	3.52	- 4.8%
Ausschüttung pro Aktie	3.25	3.30 ⁵	1.5%
Payout-Ratio ⁶	88.1%	93.8%	
Barrendite ⁷	3.8%	3.8%	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	83.74	84.38	0.8%
Prämie zum NAV ⁹	2.5%	4.3%	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸	99.57	100.83	1.3%
Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	- 13.8%	- 12.7%	

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2014 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2014.

2 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 14, Fussnote 1.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2015: Setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Reserven

aus Kapitaleinlagen (CHF 1.80) und einer Dividende aus dem Bilanzgewinn (CHF 1.50).

6 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge.

7 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

9 Aktienkurs Periodenende im Verhältnis zum NAV bzw. NAV vor Abzug latenter Steuern.

Konsolidierte Erfolgsrechnung (Konzernrechnung)

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015
Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	
Liegenschaftsertrag	277 150	275 063
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	5 789	33 791
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	87 913	23 693
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 81 100	– 20 434
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 026	1 374
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	18	10
Aktivierete Eigenleistungen	2 944	2 977
Übriger Ertrag	4 024	1 601
Total Betriebsertrag	298 765	318 075
Betriebsaufwand		
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 11 349	– 11 271
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 15 662	– 14 626
Personalaufwand	– 18 531	– 17 726
Honorare an Dritte	– 52	– 47
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 7 326	– 7 517
Impairment-Belastung Liegenschaften	– 338	– 874
Abschreibungen	– 472	– 716
Total Betriebsaufwand	– 53 730	– 52 776
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	245 035	265 298
Finanzertrag	1 270	721
Finanzaufwand	– 31 933	– 29 756
Betriebserfolg vor Steuern	214 373	236 263
Ertragssteueraufwand	– 39 027	– 48 537
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	175 346	187 726
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.82	4.09

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Konzernrechnung)

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	175 346	187 726
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:		
■ Veränderung Zinsabsicherungen	– 30 456	– 9 208
■ Ertragssteueraufwand	2 386	721
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:		
■ Veränderung Personalvorsorge	– 4 740	– 582
■ Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung	9 107	0
■ Ertragssteueraufwand	– 1 004	128
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	150 639	178 785

Konsolidierte Bilanz (Konzernrechnung)

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2014	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Flüssige Mittel		37 414	32 256	29 353
Forderungen		15 163	17 229	20 995
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 274	3 331	2 531
Laufende Steuerguthaben		0	645	0
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		123 714	76 248	73 669
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		11 744	9 332	0
Total Umlaufvermögen		190 309	139 041	126 548
Mobile Sachanlagen		323	280	356
Derivative Finanzinstrumente		799	0	2 052
Forderungen		8 114	5 453	3 208
Finanzbeteiligungen		9	9	9
Anteile an assoziierten Unternehmen		17	35	45
Areale und Entwicklungsliegenschaften		307 932	370 661	427 701
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 376	36 764	36 159
Anlageliegenschaften		6 006 810	6 115 040	6 186 848
Latente Steuerguthaben		12 122	17 383	8 997
Total Anlagevermögen		6 351 502	6 545 624	6 665 374
Total Aktiven		6 541 812	6 684 665	6 791 923

Passiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2014	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Verpflichtungen		38 030	27 416	36 263
Passive Rechnungsabgrenzungen		52 411	60 921	55 649
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 343	11 933	14 198
Anleihen		249 905	0	249 951
Derivative Finanzinstrumente		2 180	2 798	1 010
Rückstellungen		85	0	0
Total kurzfristiges Fremdkapital		353 954	103 068	357 070
Finanzverbindlichkeiten		1 220 000	1 360 000	1 300 000
Anleihen		368 879	568 669	419 084
Derivative Finanzinstrumente		22 019	51 058	64 107
Vorsorgeverpflichtungen		12 559	17 646	17 707
Latente Steuerverpflichtungen		725 171	743 428	763 482
Total langfristiges Fremdkapital		2 348 628	2 740 801	2 564 380
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587
Kapitalreserven		884 264	735 189	586 079
Gewinnreserven		2 975 814	3 151 160	3 338 889
Neubewertungsreserven		- 25 434	- 50 141	- 59 082
Total Eigenkapital		3 839 230	3 840 795	3 870 473
Total Passiven		6 541 812	6 684 665	6 791 923

Zug, 29. Februar 2016, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

Aktuelle Impressionen aus dem Portfolio





4

- 1 Bahnhofplatz 9, Zürich
- 2 Goethestrasse 24, Zürich
- 3 Dornacherstrasse 210, Basel
- 4 Peter Merian-Str. 88/90, Basel
- 5 Via Respini 7/9, Locarno



5

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

Ordentliche Generalversammlung 2016

31. März 2016, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2016

10. Mai 2016

Publikation H1 2016

19. August 2016

Publikation Q1 – Q3 2016

11. November 2016

Geschäftsleitung PSP Swiss Property

Dr. Luciano Gabriel

Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini

Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger (bis 31. Januar 2016)

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



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

© PSP Swiss Property, 29. Februar 2016

