

QUARTALS-
BERICHT Q1

2016

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung ¹
		31. Dez. 2015	31. März 2015	31. März 2016	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	275 063	68 175	69 402	1.8%
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	- 0.2	1.1	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	33 791	0	0	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	3 259	0	8 653	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	1 374	0	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 588	663	569	
Reingewinn	CHF 1 000	187 726	38 165	46 900	22.9%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	161 287	38 165	46 900	22.9%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 690	55 808	64 996	16.5%
Ebitda-Marge	%	82.0	81.1	82.7	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 791 923	6 707 341	6 829 287	0.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	3 870 473	3 858 708	3 912 345	1.1%
Eigenkapitalquote	%	57.0	57.5	57.3	
Eigenkapital-Rendite	%	4.9	4.0	4.8	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 969 035	1 918 594	1 944 140	- 1.3%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	29.0	28.6	28.5	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	163	161	164	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 223 006	6 092 720	6 334 365	1.8%
Brutto-Rendite ³	%	4.4	4.5	4.3	
Netto-Rendite ³	%	3.7	3.9	3.8	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.5	9.7	8.7	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8	10	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	501 371	543 359	424 432	- 15.3%

Personalbestand

Periodenende	Stellen	87	86	88	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	81	81	82	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	4.09	0.83	1.02	22.9%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.52	0.83	1.02	22.9%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30 ⁶	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	84.38	84.13	85.30	1.1%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	100.83	100.01	101.82	1.0%
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00	91.65	92.50	5.1%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2015 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2015.

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

3 Gilt für Liegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2015. Barauszahlung erfolgte am 6. April 2016.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Inhalt

Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Bericht zum 1. Quartal 2016	6
Finanzbericht	11
Konzernrechnung	12
Zusatzinformationen	27
Immobilienportfolio	28
Kontaktstellen und wichtige Daten	44
Kundenbetreuung	45

Grafiken/Tabellen

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

Original in Deutsch

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

Nachhaltigkeit

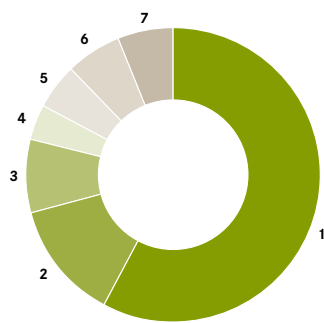
Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Quartalsberichts. Der Quartalsbericht ist jedoch als PDF unter www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

www.psp.info

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

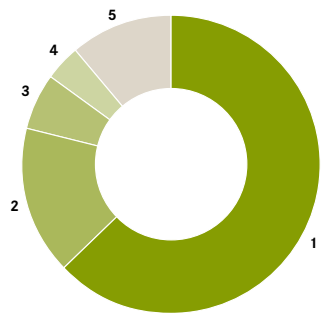
Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert nach Region



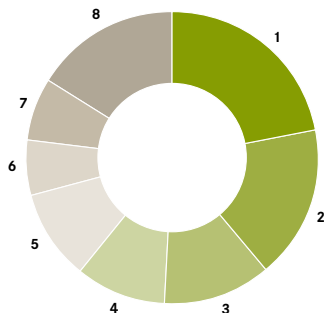
1 Zürich	58%
2 Genf	13%
3 Basel	8%
4 Bern	4%
5 Lausanne	5%
6 Übrige Standorte	6%
7 Areale und Entwicklungsliegenschaften	6%

Miete nach Nutzungsart



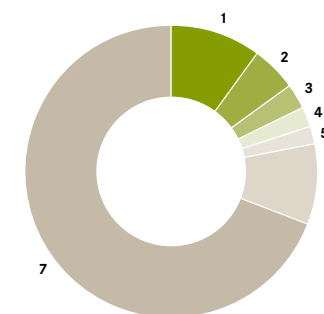
1 Büro	63%
2 Verkauf	16%
3 Parking	6%
4 Gastronomie	4%
5 Übrige	11%

Miete nach Mieterart



1 Verkauf	22%
2 Dienstleistungen	17%
3 Telekommunikation	12%
4 Technologie	10%
5 Finanzdienstleistungen	10%
6 Gastronomie	7%
7 Öffentliche Hand	6%
8 Übrige	16%

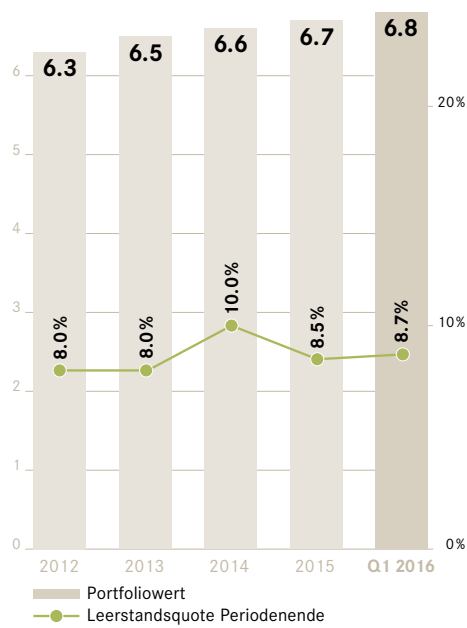
Miete nach grössten Mietern



1 Swisscom	10%
2 Google	5%
3 Schweizer Post	3%
4 Roche	2%
5 JT International	2%
6 Nächste fünf grösste Mieter	9%
7 Übrige	69%

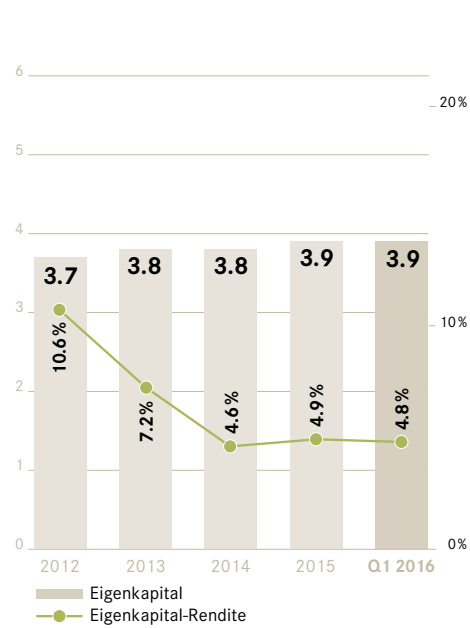
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



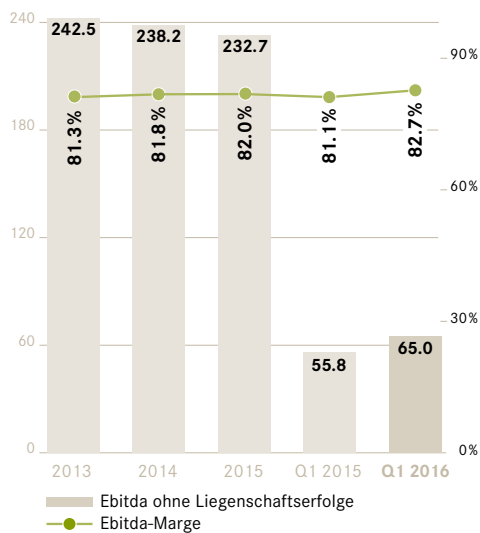
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



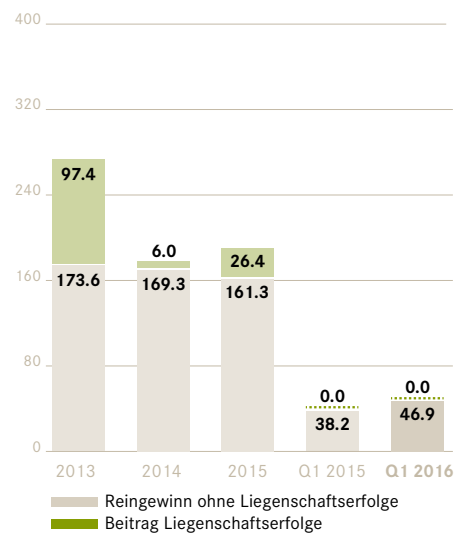
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Bericht zum 1. Quartal 2016

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Operative Haupttätigkeiten

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

Die Fertigstellung und Übergabe der Wohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden schreitet planmässig voran. In der Berichtsperiode wurden 38 der insgesamt 113 Eigentumswohnungen an die Käufer übertragen. Das Salmen-Center (Detailhandelsflächen sowie Alters- und Pflegeheim) wurde fertig gestellt und per Ende März 2016 ins Anlageportfolio umklassifiziert. Die 1. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 180 Mio. wird noch bis Ende 2016 dauern. Die Baueingabe für die 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. erfolgte Ende 2015. Vorgesehen ist hier eine reine Wohnnutzung mit 100 Einheiten und zugehöriger Einstellhalle.

Für das Areal «Paradiso» in Lugano haben wir im April 2016 die Baufreigabe erhalten. Das Projekt auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück sieht Eigentumswohnungen (11 200 m²) sowie Büro- (1 400 m²) und Verkaufsflächen (750 m²) vor. Die geplante Investitionssumme beträgt rund CHF 65 Mio. Wir beabsichtigen, nach der Fertigstellung sämtliche Einheiten zu veräussern.

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

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.912 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.3 % (Ende 2015: 57.0 %) – wies PSP Swiss Property per Ende März 2016 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2016 CHF 1.944 Mrd. oder 28.5 % der Bilanzsumme (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd. bzw. 29.0 %).

Mitte März 2016 haben wir mit der letzten Gegenpartei eine Lösung im Zusammenhang mit den Belastungen aus dem negativen CHF-Libor gefunden. Somit bestehen keine offenen Fälle mehr im Zusammenhang mit dem negativen CHF-Libor.

Per Ende März 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.53 % (Ende 2015: 1.53 %). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.5 Jahre (Ende 2015: 3.4 Jahre).

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende März 2016 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 650 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt uns eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und bildet die Basis für allfällige Akquisitionen.

Im März 2016 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende März 2016 164 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.759 Mrd. (Ende 2015: CHF 6.724 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageliegenschaften gekauft noch verkauft.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2016 8.7 % (Ende 2015: 8.5 %). Von diesen 8.7 % waren 0.6 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.7 Mrd. trugen insgesamt 2.8 Prozentpunkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.6 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 5.3 Prozentpunkte.

Von den im Jahr 2016 auslaufenden Mietverträgen (CHF 53.8 Mio.) waren per Ende März 2016 58 % erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 11 %.

Konsolidiertes Quartalsergebnis (Januar bis März 2016)

Im 1. Quartal 2016 erwirtschafteten wir einen Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ von CHF 46.9 Mio. (1. Quartal 2015: CHF 38.2 Mio.). Dieses Resultat entspricht unseren Erwartungen. Hauptgründe für die Steigerung waren ein um CHF 1.2 Mio. höherer Liegenschaftsertrag sowie der Erfolg von CHF 8.7 Mio. aus dem Verkauf von 38 Eigentumswohnungen beim Projekt «Salmenpark» in Rheinfelden (1. Quartal 2015: kein Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen). Der entsprechende Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) betrug CHF 1.02 (1. Quartal 2015: CHF 0.83). Der Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge) bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

In der Berichtsperiode erfolgten keine Neubewertungen und keine Verkäufe von Anlageliegenschaften. Somit betrug der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) ebenfalls CHF 46.9 Mio. (1. Quartal 2015: CHF 38.2 Mio.). Der Gewinn pro Aktie (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 1.02 (1. Quartal 2015: CHF 0.83).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich um CHF 0.6 Mio. auf CHF 13.8 Mio. (1. Quartal 2015: CHF 13.2 Mio.). Der Finanzaufwand sank um CHF 1.0 Mio. auf CHF 6.3 Mio. (1. Quartal 2015: CHF 7.3 Mio.).

Per Ende März 2016 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 85.30 (Ende 2015: CHF 84.38). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 101.82 (Ende 2015: CHF 100.83).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 31. März 2016 erfolgte am 6. April 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro ausstehende Aktie (davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende; insgesamt CHF 151.4 Mio.).

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 29. April 2016 eine 0.375%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2016 bis 2026 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 25, Fussnote 2.

Ausblick 2016

Angesichts der anhaltend tiefen Zinsen ist die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften an guten Lagen weiterhin hoch und 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.

Im operativen Geschäft konzentrieren wir uns unverändert auf unsere Vermietungsaktivitäten, die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte.

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 März 2016: 8.7 %).



Dr. Günther Gose
Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

9. Mai 2016

Finanzbericht

Konzernrechnung	12
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis März)	12
Konsolidierte Bilanz	13
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis März)	14
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	16
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 31. März 2016	18
Bericht über die Review	26

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis März)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebsertag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2015	1. Januar bis 31. März 2016	Anmerkung
Liegenschaftsertrag		68 175	69 402	
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		0	33 671	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		0	- 25 018	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		10	2	
Aktivierete Eigenleistungen		612	537	4
Übriger Ertrag		50	30	
Total Betriebsertag		68 848	78 624	
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 891	- 2 806	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 433	- 2 671	
Personalaufwand		- 4 797	- 6 177	
Honorare an Dritte		- 10	- 12	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 909	- 1 961	
Abschreibungen		- 177	- 181	
Total Betriebsaufwand		- 13 217	- 13 808	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		55 631	64 815	
Finanzertrag		129	31	5
Finanzaufwand		- 7 418	- 6 334	5
Betriebserfolg vor Steuern		48 342	58 513	
Ertragssteueraufwand		- 10 177	- 11 613	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		38 165	46 900	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		0.83	1.02	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2015	1. Januar bis 31. März 2016	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		38 165	46 900	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		- 18 106	- 2 891	
■ Ertragssteueraufwand		1 418	226	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Personalvorsorge		- 4 534	- 3 025	
■ Ertragssteueraufwand		997	666	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		17 941	41 876	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2015	31. Dezember 2015	31. März 2016	Anmerkung
Flüssige Mittel		32 256	29 353	19 635	
Forderungen		17 229	20 995	28 795	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 331	2 531	3 358	
Laufende Steuerguthaben		645	0	0	
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		76 248	73 669	76 660	4
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 332	0	0	4
Total Umlaufvermögen		139 041	126 548	128 447	
Mobile Sachanlagen		280	356	351	
Derivative Finanzinstrumente		0	2 052	5 314	6/7
Forderungen		5 453	3 208	2 801	
Finanzbeteiligungen		9	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen		35	45	46	
Areale und Entwicklungsliegenschaften		370 661	427 701	347 773	4
Selbstgenutzte Liegenschaften		36 764	36 159	35 993	4
Anlageliegenschaften		6 115 040	6 186 848	6 298 373	4
Latente Steuerguthaben		17 383	8 997	10 180	
Total Anlagevermögen		6 545 624	6 665 374	6 700 840	
Total Aktiven		6 684 665	6 791 923	6 829 287	
Passiven					
Verpflichtungen		27 416	36 263	39 848	
Passive Rechnungsabgrenzungen		60 921	55 649	69 655	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 933	14 198	3 093	
Anleihen		0	249 951	0	
Derivative Finanzinstrumente		2 798	1 010	665	6/7
Total kurzfristiges Fremdkapital		103 068	357 070	113 261	
Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	1 300 000	1 300 000	8
Anleihen		568 669	419 084	644 140	8
Derivative Finanzinstrumente		51 058	64 107	70 604	6/7
Vorsorgeverpflichtungen		17 646	17 707	20 896	
Latente Steuerverpflichtungen		743 428	763 482	768 042	
Total langfristiges Fremdkapital		2 740 801	2 564 380	2 803 682	
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		735 189	586 079	586 075	
Gewinnreserven		3 151 160	3 338 889	3 385 789	
Neubewertungsreserven		- 50 141	- 59 082	- 64 105	
Total Eigenkapital		3 840 795	3 870 473	3 912 345	
Total Passiven		6 684 665	6 791 923	6 829 287	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 9. Mai 2016, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis März)

	1. Januar bis 31. März 2015	1. Januar bis 31. März 2016	Anmer- kung
(in CHF 1 000)			
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	38 165	46 900	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	193	- 964	4
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 10	- 2	
Aktivierte Eigenleistungen	- 612	- 537	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	157	164	
Abschreibungen	177	181	
Finanzaufwand netto	7 289	6 303	5
Ertragssteueraufwand	10 177	11 613	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 3 676	- 2 924	
Veränderung Forderungen	6 838	- 7 152	
Veränderung Verpflichtungen	8 005	3 585	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 390	- 827	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 5 172	23 837	
Bezahlte Zinsen	- 17 254	- 17 585	
Erhaltene Zinsen	129	31	
Bezahlte Steuern	- 20 718	- 18 450	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	23 296	44 173	
Investitionen Anlageliegenschaften	- 7 640	- 4 724	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 15 639	- 24 564	4
Rückzahlungen Darlehen	683	407	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 15	- 10	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 22 611	- 28 891	

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2015	1. Januar bis 31. März 2016	Anmer- kung
Käufe von eigenen Aktien	- 219	- 172	
Verkäufe von eigenen Aktien	187	168	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	400 000	30 000	8
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 510 000	- 30 000	8
Emission Anleihe	100 190	225 988	8
Emissionskosten Anleihe	- 410	- 984	8
Rückzahlung Anleihe	0	-250 000	8
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 10 251	- 25 000	
Veränderung flüssiger Mittel	- 9 566	- 9 718	
Flüssige Mittel per 1. Januar	32 256	29 353	
Flüssige Mittel per 31. März	22 690	19 635	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
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
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			- 31
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
31. März 2015		4 587	735 158
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
Aktienbasierende Entschädigungen			- 9
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
31. Dezember 2015		4 587	586 079
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
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			- 4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
31. März 2016		4 587	586 075

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	3 151 160	- 50 141	3 840 795
	38 165		38 165
		- 18 106	- 18 106
		- 4 534	- 4 534
		2 416	2 416
		- 20 224	- 20 224
0	38 165	- 20 224	17 941
- 219			- 219
219			187
	2		2
0	3 189 328	- 70 365	3 858 708
	149 561		149 561
		8 898	8 898
		3 952	3 952
		- 1 566	- 1 566
		11 283	11 283
0	149 561	11 283	160 844
			- 149 071
- 1 249			- 1 249
2			2
1 248			1 239
	0		0
0	3 338 889	- 59 082	3 870 473
	46 900		46 900
		- 2 891	- 2 891
		- 3 025	- 3 025
		892	892
		- 5 024	- 5 024
0	46 900	- 5 024	41 876
- 172			- 172
172			168
	0		0
0	3 385 789	- 64 105	3 912 345

Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 31. März 2016

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 164 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich mehrheitlich an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 31. März 2016 beschäftigte PSP Swiss Property 88 Mitarbeitende, entsprechend 82 Vollzeitstellen (Ende 2015: 87 bzw. 81).

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2016 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. März 2016 und wurde durch den Verwaltungsrat am 9. Mai 2016 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

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

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 31. März 2016 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Er enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2015 gelesen werden.

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

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Quartalsabschluss per 31. März 2016 die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2015 auf den Seiten 36 bis 45 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 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.

- 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.

- IFRS 16 – Leases: Dieser Standard regelt die Bilanzierung von Mietverhältnissen neu. Nutzungsrechte aus Mietverträgen sind künftig durch den Mieter zu bilanzieren. Die Erfassung von Mieterträgen durch Vermieter bleibt hingegen unverändert.

PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung von IFRS 16, da nach heutiger Einschätzung lediglich wenige Baurechtsverträge unter den Anwendungsbereich fallen werden.

Der neue Standard ist ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 16.

2.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2015 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 Erfolgsrechnungsposten «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften», «Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen».

Segmentinformation Q1 2015

1. Januar bis 31. März 2015

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

Segmentinformation Q1 2016

1. Januar bis 31. März 2016

Betriebsbetrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		69 750			69 750	- 348	69 402
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		33 671			33 671		33 671
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 25 019			- 25 019	1	- 25 018
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			2		2		2
Bewirtschaftung			3 313		3 313	- 3 313	0
Aktiviere Eigenleistungen			537		537		537
Übriger Ertrag			301	4 185	4 486	- 4 456	30
Total Betriebsertrag		78 401	4 152	4 185	86 739	- 8 115	78 624
Betriebsaufwand							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 6 119			- 6 119	3 313	- 2 806
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 2 867			- 2 867	195	- 2 671
Personalaufwand			- 2 464	- 3 738	- 6 202	25	- 6 177
Honorare an Dritte			- 12		- 12		- 12
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 4 745	- 896	- 902	- 6 543	4 582	- 1 961
Abschreibungen		- 166	- 14		- 181		- 181
Total Betriebsaufwand		- 13 897	- 3 387	- 4 640	- 21 924	8 115	- 13 808
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		64 504	765	- 454	64 815		64 815
Finanzertrag							31
Finanzaufwand							- 6 334
Betriebserfolg vor Steuern							58 513
Ertragssteueraufwand							- 11 613
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							46 900
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		103 072	0	0	103 072		103 072
Mit anderen Segmenten		348	4 120	4 185	8 653	- 8 116	537
Total Umsatzerlöse		103 420	4 120	4 185	111 726	- 8 116	103 609

4 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte		Selbstgenutzte Liegenschaften	Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte		Total Liegenschaften
	Anlageliegenschaften	Anlageliegenschaften		zu Marktwert	zu Anschaffungskosten	IAS 2		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2		
Bilanzwert 31. Dezember 2014	6 115 040	9 332	36 764	364 815	5 846	76 248	6 608 044	
Käufe	6 679	0	0	0	0	0	6 679	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 383	0	0	0	0	0	- 383	
Umklassifizierungen	36 584	- 9 192	0	- 27 393	0	0	0	
Wertvermehrnde Investitionen	21 899	33	63	97 702	1 001	17 566	138 265	
Aktivierte Eigenleistungen	710	11	1	1 657	10	588	2 977	
Aktivierte Bauzinsen	770	0	0	2 482	68	576	3 896	
Verkäufe	- 46 914	0	0	0	0	- 20 434	- 67 348	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	52 462	- 184	n.a.	- 18 487	n.a.	n.a.	33 791	
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2015 verbuchten Liegenschaften	42 627	0	n.a.	- 12 432	n.a.	n.a.	30 195	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	9 835	- 184	n.a.	- 6 055	n.a.	n.a.	3 595	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 874	- 874	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 669	n.a.	n.a.	n.a.	- 669	
Bilanzwert 31. Dezember 2015	6 186 848	0	36 159	420 777	6 924	73 669	6 724 377	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 884					
Kumulierte Abschreibungen			- 725					
Netto-Buchwert			36 159					
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	964	0	0	0	0	0	964	
Umklassifizierungen	105 462	0	0	- 105 462	0	0	0	
Wertvermehrnde Investitionen	4 724	0	0	24 264	300	27 930	57 218	
Aktivierte Eigenleistungen	200	0	0	271	22	43	537	
Aktivierte Bauzinsen	174	0	0	657	20	23	873	
Verkäufe	0	0	0	0	0	- 25 006	- 25 006	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 166	n.a.	n.a.	n.a.	- 166	
Bilanzwert 31. März 2016	6 298 373	0	35 993	340 507	7 266	76 660	6 758 798	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 884					
Kumulierte Abschreibungen			- 891					
Netto-Buchwert			35 993					

¹ Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Das Immobilienportfolio wird zweimal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch einen externen Schätzer bewertet. Die interne Wertanalyse per Ende des 1. Quartals 2016 zeigte keine Indizien für Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelliegenschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende März 2016 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 83.2 Mio. (Ende 2015: CHF 85.6 Mio.).

5 Finanzaufwand

	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. März 2015	1. Januar bis 31. März 2016
Zinsertrag		129	31
Total Finanzertrag		129	31
Zinsaufwand		8 102	7 107
Aktivierte Bauzinsen		- 828	- 873
Amortisation Emissionskosten Anleihen		145	101
Total Finanzaufwand		7 418	6 334
Total Finanzaufwand netto		7 289	6 303
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		8 246	7 208

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende März 2016 CHF 1.944 Mrd. (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.65 % (Vorjahresperiode: 1.71 % bzw. Gesamtjahr 2015: 1.70 %). Per Ende März 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.53 % (Ende 2015: 1.53 %).

6 Fair-Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierten Liegenschaften werden anhand der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet. Die Fair-Value-Definition wird in drei Kategorien unterteilt. Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für eine Position kein liquider Markt vorhanden ist und keine offiziellen Kursnotierungen verfügbar sind, erfolgt die Ermittlung des Fair Value mithilfe einer anerkannten Bewertungsmethode. Bei Level 2 basiert die Bewertungsmethode hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

Aus der folgenden Tabelle sind die Marktwerte (Fair Value) dieser bilanzierten Positionen ersichtlich.

Aktiven	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2015
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 607 625	6 607 625
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	2 052	0	2 052
Total		0	2 052	6 607 634	6 609 686
Passiven					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	65 117	0	65 117
Total		0	65 117	0	65 117

Aktiven	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. März 2016
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 638 879	6 638 879
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	5 314	0	5 314
Total		0	5 314	6 638 888	6 644 202
Passiven					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	71 269	0	71 269
Total		0	71 269	0	71 269

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

7 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 keine Payer Swaps fällig. Drei bereits bestehende Forward Starting Payer Swaps wurden aktiv. Zudem wurden neue Receiver Swaps im Umfang von CHF 450 Mio. mit Endlaufzeiten von 2016 bis 2021 abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende März 2016 bestehenden Swaps betrug – 0.9325 % bis 2.4700 %. Die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode wie im Vorjahr effektiv.

8 Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. März 2016
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 300 000	1 300 000
Langfristige Anleihen		419 084	644 140
Kurzfristige Anleihen		249 951	0
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	1 944 140

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 30 Mio. neu aufgenommen und CHF 30 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde am 16. Februar 2016 eine 0.500%-Anleihe (All-in-Kosten 0.500%) mit einer Laufzeit bis 2024 und einem Volumen von CHF 225 Mio. emittiert. Diese Anleihe wurde zur teilweisen Refinanzierung der am 16. Februar 2016 fällig gewordenen Anleihe über CHF 250 Mio. verwendet.

Bisher variabel verzinsten Kreditpositionen im Umfang von CHF 450 Mio. wurden aufgrund der Zinssituation in festverzinsliche Kredite mit einer fixen Laufzeit bis 2019 bzw. 2020 umgewandelt. Mittels Einsatz von Receiver Swaps im gleichen Betragsumfang wurden die Kreditpositionen gleichzeitig wiederum in synthetische, variabel verzinsten Positionen gewandelt.

Per Ende März 2016 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 2015	31. März 2016
< 6 Monate		349 951	100 000
6 bis 12 Monate		50 000	0
1 bis 5 Jahre		1 219 285	1 419 332
> 5 Jahre		349 799	424 808
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	1 944 140

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende März 2016 4.5 Jahre (Ende 2015: 3.4 Jahre).

9 Aktienkapital

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 1 997 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 86.18 bzw. total CHF 0.2 Mio. gekauft und 1 997 Aktien zu durchschnittlich CHF 84.25 bzw. CHF 0.2 Mio. verkauft (Vorjahresperiode: Kauf von 2 264 Aktien und Verkauf von 2 264 Aktien zu durchschnittlich CHF 96.61 bzw. CHF 82.89).

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

10 Kennzahlen pro Aktie

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

	1. Januar bis 31. März 2015	1. Januar bis 31. März 2016
Reingewinn in CHF 1 000 (mit und ohne Liegenschaftserfolge)	38 165	46 900
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert; mit und ohne Liegenschaftserfolge)	0.83	1.02

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2015	31. März 2016
Eigenkapital in CHF 1 000	3 870 473	3 912 345
Latente Steuern in CHF 1 000	754 485	757 862
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	84.38	85.30
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	100.83	101.82

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

11 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 31. März 2016 erfolgte am 6. April 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro ausstehende Aktie (davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende; insgesamt CHF 151.4 Mio.).

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 29. April 2016 eine 0.375%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2016 bis 2026 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

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».

Bericht über die Review

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

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 12 bis 25 und 28 bis 43) der PSP Swiss Property AG für die am 31. März 2016 abgeschlossene Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung dieses verkürzten konsolidierten 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, 9. Mai 2016

Zusatzinformationen

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

Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000, 31. März 2016	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									
Q1 2016		83	40 200	2 682	1 332	36 186	59.6%	178 597	55.2%
2015		83	160 540	11 729	8 831	139 980	59.3%	178 283	55.3%
Genf									
Q1 2016		17	9 255	1 269	316	7 670	12.6%	42 302	13.1%
2015		17	37 713	3 827	1 572	32 313	13.7%	42 781	13.3%
Basel									
Q1 2016		14	6 433	326	476	5 632	9.3%	26 146	8.1%
2015		14	24 595	1 540	1 640	21 415	9.1%	26 036	8.1%
Bern									
Q1 2016		12	2 825	227	210	2 388	3.9%	13 640	4.2%
2015		12	12 027	1 004	892	10 131	4.3%	13 697	4.2%
Lausanne									
Q1 2016		15	4 460	578	177	3 705	6.1%	20 093	6.2%
2015		15	17 859	2 389	1 346	14 124	6.0%	20 032	6.2%
Übrige Standorte									
Q1 2016		23	4 952	563	241	4 148	6.8%	23 349	7.2%
2015		22	17 397	2 029	702	14 665	6.2%	20 274	6.3%
Areale und Entwicklungsliegenschaften									
Q1 2016		8	1 624	473	116	1 035	1.7%	n.a. ⁸	5.9%
2015		8	6 287	2 435	424	3 428	1.5%	n.a. ⁹	6.7%
Gesamttotal Portfolio									
Q1 2016 ¹⁰		172	69 750	6 119	2 867	60 764	100.0%	304 126	100.0%
2015 ¹¹		171	276 419	24 954	15 409	236 056	100.0%	301 104	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter (Stichtag-Betrachtung, annualisiert).

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 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2016 TCHF 19 139.

9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2015 TCHF 21 465.

10 Für 2016 3 Monate bzw. per 31. März.

11 Für 2015 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	Leerstands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leerstands- quote (m ²)
					brutto ⁴	netto ⁵				
187 549	58.5%	0	3 893 635	57.6%	4.1%	3.7%	15 986	9.0%	56 486	11.1%
187 549	59.1%	28 298	3 891 057	57.9%	4.1%	3.6%	16 136	9.1%	55 421	10.9%
46 937	14.7%	0	907 890	13.4%	4.1%	3.4%	4 812	11.4%	8 524	9.3%
46 937	14.8%	- 9 739	906 844	13.5%	4.2%	3.6%	3 912	9.1%	6 752	7.4%
26 253	8.2%	0	516 039	7.6%	5.0%	4.4%	534	2.0%	2 834	3.1%
26 253	8.3%	32 261	514 815	7.7%	5.0%	4.3%	602	2.3%	2 850	3.1%
12 396	3.9%	0	252 220	3.7%	4.5%	3.8%	799	5.9%	2 651	6.2%
12 396	3.9%	5 180	251 951	3.7%	4.9%	4.1%	725	5.3%	2 409	5.6%
23 894	7.5%	0	347 872	5.1%	5.1%	4.3%	1 941	9.7%	7 108	8.7%
23 894	7.5%	7 637	347 457	5.2%	5.2%	4.1%	1 886	9.4%	7 158	8.8%
23 343	7.3%	0	416 711	6.2%	4.8%	4.1%	2 439	10.4%	11 340	11.5%
20 137	6.3%	- 5 281	310 882	4.6%	5.5%	4.7%	2 423	12.0%	11 128	12.8%
n.a.	n.a.	0	424 432	6.3%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	- 24 565	501 371	7.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
320 372	100.0%	0	6 758 798	100.0%	4.3%	3.8%	26 512	8.7%	88 943	9.7%
317 165	100.0%	33 791	6 724 377	100.0%	4.4%	3.7%	25 685	8.5%	85 718	9.5%

Immobilienangaben

Ort, Adresse	31. März 2016	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	Fläche
							in m ²
Region Zürich							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 192	0	0	839	3 031
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 589	0	0	3 560	9 149
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25		3 788	238	0	0	3 579	3 817
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29		30 671	42 208	0	195	3 150	45 553
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	4 028	0	0	313	4 341
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 494	0	0	525	7 019
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 672	0	0	543	9 215
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	624	126	5 995
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 988	0	0	382	7 370
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 481	2 048	0	0	4 529
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18		344	646	844	0	0	1 490
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	35 930	0	0	4 657	40 587
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7		1 155	3 394	241	0	376	4 011
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	641	0	2 704
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)		3 693	3 558	1 246	0	169	4 973
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)		5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)		583	2 448	0	0	0	2 448
Zürich, Brandschenkestr. 152b (Kesselhaus)		818	699	0	0	0	699
Zürich, Dufourstr. 56		900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7		1 296	2 582	433	0	219	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 491	0	0	604	8 095
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	13 760	0	877	9 791	24 428
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 978	0	0	1 955	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	8 326	0	1 102	1 462	10 890
Zürich, Förrlibuckstr. 181		1 789	4 813	0	0	175	4 988
Zürich, Freieckgasse 7		295	285	89	210	224	808

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	23.8%	3.4%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
121	0.0%	6.8%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.3%	5.5%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
210	0.4%	7.0%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	8.5%	3.3%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.8%	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%	4.6%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	19.3%	4.5%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.4%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.1%	1885	1984 2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.2%	2.3%	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.2%	1967	1995 2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
144	46.9%	2.8%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.7%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	64.0%	0.7%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.0%	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	0.3%	3.9%	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%	3.7%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	19.3%	3.6%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.0%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
12	0.0%	4.0%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	14.4%	4.5%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	3.5%	5.0%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	12.1%	5.7%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	3.1%	6.1%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	18.1%	5.3%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	2.8%	3.4%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
101	43.6%	6.4%	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.6%	5.1%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2016	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	Fläche
							in m ²
Region Zürich (Fortsetzung)							
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	1 093	0	658	2 996
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	1 863	795	0	12	2 670
Zürich, Goethestr. 24		842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9		1 488	7 233	815	0	1 025	9 073
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	17 163	1 323	0	6 103	24 589
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 932	857	86	7 553	19 428
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	17 747	0	0	2 027	19 774
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 593	0	0	662	4 255
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	606	1 094
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	1 475	0	243	367	2 085
Zürich, Limmatstr. 250 – 254/264/266 («Red»)		4 705	7 807	0	283	710	8 800
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 923	0	0	154	3 077
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	1 883	0	0	0	1 883
Zürich, Poststr. 3		390	812	710	0	178	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611		1 981	2 796	586	0	222	3 604
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 992	739	0	1 118	4 849
Zürich, Seefeldstr. 5		498	604	0	307	294	1 205
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 481	1 562	0	254	8 297
Zürich, Seestr. 353 ⁶		3 593	7 136	0	0	570	7 706
Zürich, Sihlramtsstr. 5		354	450	0	140	359	949
Zürich, Splügenstr. 6		430	1 052	0	0	52	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11		1 589	4 022	260	0	661	4 943
Zürich, Stauffacherstr. 31		400	534	0	210	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12		1 506	2 233	4 323	0	40	6 596
Zürich, Theaterstr. 22		324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9		989	3 504	313	909	669	5 395
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28		1 074	2 973	676	102	321	4 072
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109		1 760	6 455	0	0	1 638	8 093
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 251	133	0	108	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 760	260	0	817	2 837
Total		250 883	377 456	29 805	13 984	87 229	508 474

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
3	0.5%	2.8%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
21	0.0%	4.2%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	85.3%	-0.9%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.3%	3.6%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	28.8%	3.3%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	2.1%	4.8%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	16.8%	4.6%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	43.3%	6.6%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	37.8%	2.8%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	1.1%	3.1%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.6%	4.6%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
33	6.2%	3.7%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	28.0%	-1.0%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	36.7%	1.2%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	1.1%	3.8%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	6.1%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	1.5%	4.0%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.8%	4.4%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	6.5%	2.9%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	46.3%	3.0%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	1.4%	4.3%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.1%	3.7%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	29.2%	4.5%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	0.0%	4.0%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	11.8%	4.1%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.6%	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%	3.6%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	5.3%	3.2%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	4.1%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	36.8%	1.8%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	4.0%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.8%	3.7%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 728	9.0%	3.7%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.
8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.
9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2016	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	Fläche
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²
Region Genf							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 557	0	0	31	9 588
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Cologny, Port Noir Hammam & Bain Genève Plage		0	0	0	0	2 829	2 829
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Helv. 25		882	4 528	1 164	0	27	5 719
Genève, Place du Molard 7		593	2 136	0	843	408	3 387
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	10 703	1 056	0	301	12 060
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	2 017	272	0	77	2 366
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	74 954	6 775	977	8 874	91 580
Region Basel							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	10 137	2 742	0	1 713	14 592
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	1 055	242	0	77	1 374
Basel, Greifengasse 21		416	199	878	0	847	1 924
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	13 196	0	0	628	13 824
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5		7 018	15 393	0	0	0	15 393
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 956	844	137	428	6 365
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	12 583	0	0	235	12 818
Basel, St. Alban-Anlage 46		1 197	3 271	0	198	336	3 805
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	6 999	0	281	7 424	14 704
Total		35 244	71 676	5 352	1 921	13 460	92 409

- 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%	4.2%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.8%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	28.0%	1.8%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.3%	2.6%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	25.0%	2.0%	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	25.8%	3.2%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	16.6%	4.0%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	26.5%	2.0%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	21.4%	3.5%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.8%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	0.5%	7.4%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
820	11.4%	3.4%						
0	0.0%	3.2%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	14.8%	3.9%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.8%	4.0%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	1.9%	6.2%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.2%	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%	3.8%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	0.5%	4.7%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	4.6%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	4.4%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
652	2.0%	4.4%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.
8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.
9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2016	Grundstücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomiefläche 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	4 353	240	0	94	4 687
Bern, Genfergasse 4		325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47		2 585	6 104	0	0	879	6 983
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	571	247	2 653
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	7 053	1 386	0	959	9 398
Bern, Seilerstr. 8a		1 049	3 635	386	0	590	4 611
Bern, Spitalgasse 9		0	830	1 405	0	111	2 346
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 234	1 838	0	354	3 426
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	679	395	1 755	622	3 451
Total		16 040	28 118	6 768	3 249	4 943	43 078
Region Lausanne							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 212	0	263	448	2 923
Lausanne, Av. de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	4 966	6 664
Lausanne, Av. de Sévelin 46		3 320	8 318	0	754	6 169	15 241
Lausanne, Av. de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Ch. de Bossons 2		1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Grand Pont 1		371	0	1 069	0	0	1 069
Lausanne, Place Saint-François 5		1 070	2 326	1 633	1 561	368	5 888
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 715	1 710	0	14	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	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2		555	1 756	1 320	0	0	3 076
Lausanne, Rue du Pont 22		465	854	801	368	349	2 372
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 887	328	763	640	4 618
Total		30 594	44 010	7 437	3 709	26 196	81 352
Übrige Standorte							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 335	671	0	86	2 092
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 114	1 573	0	574	4 261
Aarau, Igelweid 1		356	268	104	0	184	556
Aigle, Route Industrielle 20, Depot		11 955	0	0	0	2 213	2 213
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107		5 352	14 329	516	0	3 562	18 407
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2		4 928	6 848	3 419	0	2 799	13 066
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 134	0	0	137	3 271
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 711	337	509	1 301	10 858
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%	4.1%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	10.2%	1.9%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	9.3%	3.8%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.4%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	14.4%	3.7%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	41.4%	2.5%	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%	4.2%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	9.9%	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0%
0	0.7%	3.4%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE BR	100.0%
186	5.9%	3.8%						
23	7.9%	4.8%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	21.2%	5.0%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	2.3%	6.0%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.0%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
63	0.0%	5.5%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
8	4.8%	6.5%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.8%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	4.0%	2.7%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	0.0%	4.4%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	5.7%	5.3%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	4.8%	2.8%	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	10.6%	3.6%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	9.7%	3.6%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	79.1%	0.7%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
732	9.7%	4.3%						
29	0.0%	4.5%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	4.4%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.2%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.1%	5.9%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	29.2%	4.0%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
67	22.7%	4.7%	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0%
142	42.2%	2.8%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.0%	2.7%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.8%	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.
7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.
8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.
9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. März 2016	Grundstücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomiefläche 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	328	0	596	3 186
Olten, Baslerstr. 44		657	2 063	401	0	596	3 060
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 272	0	161	2 208	3 641
Rheinfelden, Salmencenter/Quellenhaus Baslerstrasse 2 – 16		34 241	0	3 440	0	8 837	12 277
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	530	1 188
Winterthur, Untertor 34		146	404	0	92	220	716
Zug, Kolinplatz 2		285	792	119	0	180	1 091
Zurzach, Auf Rainen, Land		6 996	0	0	0	0	0
Total		101 803	45 454	13 801	963	38 678	98 896
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁷							
Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower»		3 978	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		19 188	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, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 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		602 149	641 668	69 938	24 803	179 380	915 789

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%	5.3%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	10.9%	4.3%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.0%	5.2%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	5.1%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	10.5%	4.3%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
288	0.0%	2.7%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	1.2%	3.4%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	4.7%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	8.8%	3.6%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.2%	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%
815	10.4%	4.1%						
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	AE STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE STWE	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.						
7 933	8.7%	3.8%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 40 bis 41.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben Projektentwicklungen

«Salmenpark» Rheinfelden

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 167.0 Mio. beansprucht) Verkauf: 72 Wohnungen Vermietungsstand: 65 % der kommerziellen Fläche und 21 Mietwohnungen	Fertigstellung: 2016
	Projektstand: In Planung (Etappe 2) Projekt mit ca. 27 000 m ² Nutzfläche bzw. 100 Wohneinheiten Geplante Investitionssumme: ca. CHF 70 Mio.	Fertigstellung: tbd

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, Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 5.8 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	Fertigstellung: tbd
	Projektstand: In Bau (Etappe 2) Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 2.3 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	Fertigstellung: tbd
	Projektstand: Baubeginn noch nicht erfolgt (Etappe 3) Liegenschaft Bahnhofplatz 2 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. Vermietung: n.a.	Fertigstellung: tbd

Projekt «Grosspeter Tower» Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus (Zero-Emission-Betrieb) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Projekt mit ca. 18 000 m ² Gesamtnutzfläche.	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 110 Mio. (davon CHF 38.2 Mio. beansprucht) Vermietung: 30 % (Hotel)	Fertigstellung: Anfangs 2017
---	--	--

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 50 Mio. (davon CHF 16.8 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 m ²) sowie Büro- (1 400 m ²) und Verkaufsflächen (750 m ²). Baubeginn: n.a.	Projektstand: In Planung Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. Verkauf: n.a.	Fertigstellung: tbd
---	---	-------------------------------

Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 31. März 2016

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7%	7%
2016	13%	13%
2017	14%	16%
2018	11%	11%
2019	9%	10%
2020	9%	9%
2021	9%	8%
2022	5%	4%
2023	4%	5%
2024	2%	0%
2025	11%	10%
2026+	9%	7%
Total	100%	100%

Mieterstruktur

	31. Dezember 2015	31. März 2016
Swisscom	10%	10%
Google	5%	5%
Schweizer Post	3%	3%
JT International	3%	2%
Roche	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	68%	69%
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 H1 2016
19. August 2016

Publikation Q1 – Q3 2016
11. November 2016

Publikation FY 2016
7. März 2017

Ordentliche Generalversammlung 2017
5. April 2017, Kongresshaus, Zürich

Geschäftsleitung PSP Swiss Property

Dr. Luciano Gabriel
Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer

Adrian Murer (ab 1. Juli 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

Impressum

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

Mai 2016



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

