

HALBJAHRES-
BERICHT H1

2016

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. April bis	1. April bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung ¹
		31. Dez. 2015	30. Juni 2015	30. Juni 2016	30. Juni 2015	30. Juni 2016	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	275 063	68 751	68 952	136 926	138 353	1.0%
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	1.6	- 2.3	0.6	- 0.6	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	33 791	13 085	- 31 755	13 085	- 31 755	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	3 259	15	1 867	15	10 520	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	1 374	0	1 075	0	1 075	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 588	854	2 383	1 527	2 952	
Reingewinn	CHF 1 000	187 726	56 592	18 053	88 227	64 953	- 26.4%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	161 287	40 556	42 067	78 721	88 967	13.0%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 690	58 156	59 402	113 964	124 398	9.2%
Ebitda-Marge	%	82.0	83.5	80.9	82.3	81.8	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 791 923			6 741 118	6 805 159	0.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	3 870 473			3 766 229	3 780 337	- 2.3%
Eigenkapitalquote	%	57.0			55.9	55.6	
Eigenkapital-Rendite	%	4.9	5.3	1.9	4.6	3.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 969 035			2 048 741	2 063 904	4.8%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	29.0			30.4	30.3	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	163			161	163	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 223 006			6 121 627	6 306 324	1.3%
Brutto-Rendite ³	%	4.4	4.4	4.3	4.4	4.3	
Netto-Rendite ³	%	3.7	3.9	3.6	3.9	3.7	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	8.5			8.9	9.1	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8			10	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	501 371			557 262	430 551	- 14.1%

Personalbestand

Periodenende	Stellen	87			88	87	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	81			82	82	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	4.09	1.09	0.39	1.92	1.42	- 26.4%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.52	0.88	0.92	1.72	1.94	13.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	84.38			82.11	82.42	- 2.3%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	100.83			98.18	98.90	- 1.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00			80.00	94.50	7.4%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2015 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2015.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 30, 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
Vorwort des Verwaltungsrats	6
Bericht zum 1. Halbjahr 2016	10
Finanzbericht	15
Konzernrechnung	16
Zusatzinformationen	45
Immobilienportfolio	46
Kontaktstellen und wichtige Daten	62
Kundenbetreuung	63

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

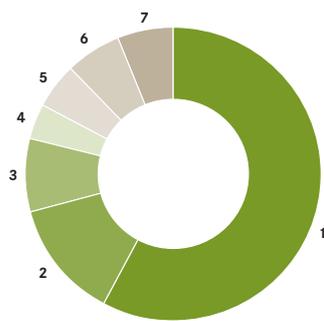
Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Halbjahresberichts. Der Halbjahresbericht ist jedoch als PDF unter www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

www.psp.info

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

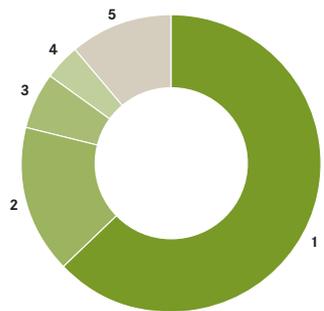
Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert nach Region



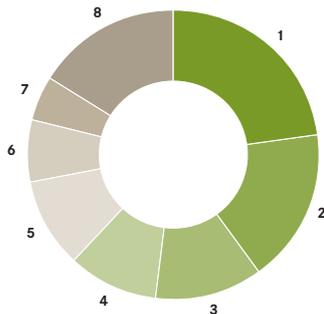
1 Zürich	58 %
2 Genf	13 %
3 Basel	8 %
4 Bern	4 %
5 Lausanne	5 %
6 Übrige Standorte	6 %
7 Areale und Entwicklungsliegenschaften	6 %

Miete nach Nutzungsart



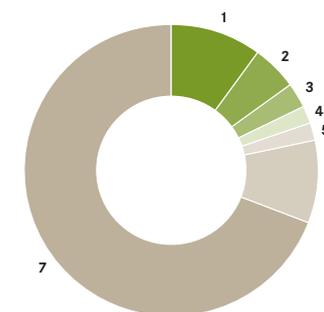
1 Büro	63 %
2 Verkauf	16 %
3 Parking	6 %
4 Gastronomie	4 %
5 Übrige	11 %

Miete nach Mieterart



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



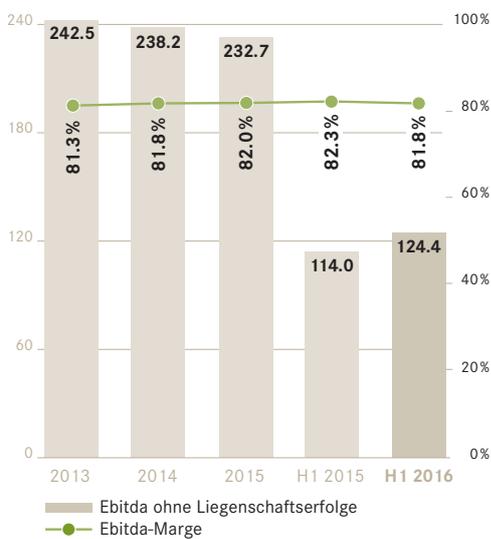
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



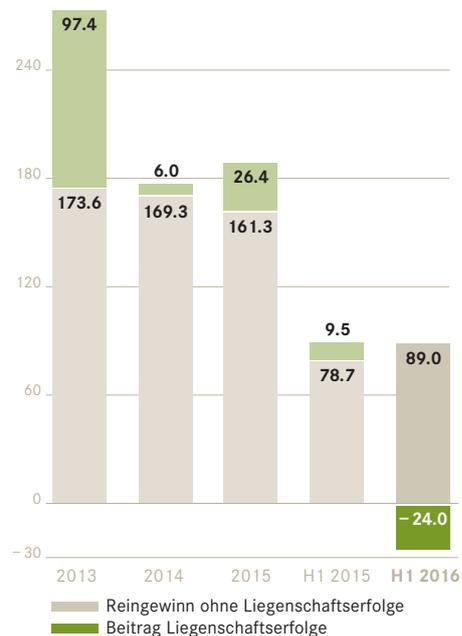
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Vorwort des Verwaltungsrats

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Geschäftsverlauf

In der Berichtsperiode standen die Vermietungsaktivitäten, die Optimierung des Immobilienportfolios sowie die Weiterentwicklung der Projekte und Areale im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Besonderes Augenmerk richteten wir zudem auf die frühzeitige Bearbeitung der in den kommenden Monaten auslaufenden Mietverträge. Mit den Neu- und Weitervermietungen unserer Liegenschaften im 1. Halbjahr 2016 sind wir zufrieden, obwohl der Vermietungsmarkt anspruchsvoller geworden ist. Bei den neu abgeschlossenen und den Anschlussmietverträgen mussten wir uns vereinzelt den abgeschwächten Marktbedingungen anpassen.

Wirtschaftlich sind wir auf Kurs: In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 89.0 Mio. (H1 2015: CHF 78.7 Mio.). Die Ergebnisverbesserung ergab sich insbesondere aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden. PSP Swiss Property ist solide finanziert und besitzt eine starke Eigenkapitalbasis: Das Eigenkapital betrug Ende Juni 2016 CHF 3.780 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.6% (Ende 2015: 57.0%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im April eine Ausschüttung von CHF 151.3 Mio. erfolgte. Im März bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Im Juni 2016 wurde die Anlageliegenschaft an der Av. de Beauregard 1 in Fribourg verkauft. Nach dem Bilanzstichtag bzw. am 29. Juli 2016 erwarben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich. Diese Akquisition stärkt unsere Position in Zürich-West und eröffnet uns weitere strategische Optionen.

Die laufenden Arealentwicklungen und Projekte wurden planmässig weitergeführt. Erfreulich verläuft der Verkauf der Eigentumswohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden. Wie bereits kommuniziert, wird die 1. Bauetappe (Büro- und Gewerbefläche, Alters- und Pflegeheim sowie Miet- und Eigentumswohnungen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 180 Mio. bis Ende 2016 fertig gestellt. Die revidierte Baueingabe für die 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. wird voraussichtlich Ende 2016 erfolgen. Vorgesehen ist hier die Erstellung von 100 zum Verkauf bestimmten Wohneinheiten, inklusive Einstellhalle.

Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Am 23. Juni 2016 fiel in Grossbritannien mit dem Brexit-Votum ein Entscheid mit weitreichenden wirtschaftlichen und politischen Folgen. Die daraus resultierende wirtschaftliche Unsicherheit wird ganz Europa inklusive der Schweiz noch lange beschäftigen – dies zusätzlich zu den Herausforderungen, die aufgrund der ungelösten Staatsschuldenproblematik in Europa und der expansiven Geldpolitik der Europäischen Zentralbank EZB entstanden sind. Das Wirtschaftswachstum dürfte vor allem in Grossbritannien – und in einem geringeren Mass auch in anderen Ländern Europas – kurzfristig einen Dämpfer erleiden. Die mittel- bzw. langfristigen Folgen sind dagegen unmöglich abzuschätzen. Inwieweit der Brexit-Entscheid zu den allgemein vermuteten Arbeitsplatzverlagerungen ins Ausland führen wird, ist unklar. Standorte wie Frankfurt, Dublin, Luxemburg oder Paris, aber auch Zürich und Genf könnten grundsätzlich davon profitieren.

Die meisten Prognosen für das reale BIP-Wachstum in der Schweiz 2016 wurden nach dem Brexit-Entscheid zwar leicht nach unten korrigiert, liegen aber immer noch bei rund 1%. Die derzeitige negative Teuerung dürfte kaum steigen und die Negativ- bzw. Mini-Zinsen werden uns wohl noch länger erhalten bleiben. Die Refinanzierungskosten sollten somit günstig bleiben.

Auf dem kommerziellen Liegenschaftsmarkt ist allerdings ein «hausgemachtes» Problem noch pendent: Trotz ablehnenden Entscheids des Parlaments von Ende 2014 will der Bundesrat die Lex Koller, die den Zugang von Ausländern zum Schweizer Immobilienmarkt regelt, überarbeiten. Dem Vernehmen nach ist die Lex Koller in der nun für Dezember 2016 geplanten Vernehmlassung wieder auf der Agenda. Wir werden uns selbstverständlich gegen eine Verschärfung der Lex Koller einsetzen.

Immobilienmarkt Schweiz

Wir erwarten aufgrund des Brexit-Entscheids auf kurze Frist trotz der absehbaren konjunkturellen Abkühlung in Europa nur geringe Auswirkungen auf den Schweizer Immobilienmarkt.

Büromarkt

Schweizweit ist das Angebot an Büroflächen von Anfang 2015 bis zum 1. Quartal 2016 um rund 2% gesunken. Ein weiterer Rückgang bei der Neubautätigkeit zeichnet sich ab. Das Überangebot sollte sich somit, wie in einem normalen Immobilienzyklus üblich, bis zu einem gewissen Grad «automatisch» wieder abbauen.

An Spitzenlagen ist die Nachfrage für den Kauf von hochwertigen Geschäftsliegenschaften ungebrochen, vor allem seitens Schweizer institutioneller Investoren. Die wenigen Objekte, die gehandelt werden, wechseln zu immer tieferen Nettorenditen die Hand. Dies gilt insbesondere für die Central Business Districts (CBDs) von Zürich und Genf.

Gesamthaft gesehen dürften die Büromieten 2016 leicht sinken. Dieser Trend betrifft nicht nur periphere Lagen, sondern bis zu einem gewissen Grad auch zentrale Standorte. Im wirtschaftlich starken Zentrum von Zürich ist der Druck auf die Mietpreise nur moderat. So ist auch die Leerstandsquote im CBD von Zürich, einem unserer Hauptmärkte, seit Längerem relativ stabil. Die Absorption der Leerstände verläuft allerdings schleppender als auch schon.

Verkaufsflächen

Die Detailhandelsumsätze leiden unter dem wechselkursbedingten Einkaufstourismus ins Ausland und dem zunehmenden Online-Handel. Die Angebotsmieten für Verkaufsflächen dürften 2016 gesamthaft gesehen unter Druck bleiben.

Als resistent erweisen sich in diesem Marktumfeld gute Passanten- und Zentrumslagen. Wir gehen davon aus, dass das Mietpreisniveau an diesen frequenzstarken und repräsentativen Standorten, wo auch wir mit zahlreichen Liegenschaften präsent sind, stabil bleiben wird.

Marktausblick

Gesamthaft gesehen sind die Aussichten für Büro- und Ladenflächen an zentralen Lagen bzw. mit guter Verkehrsanbindung an die Grossstädte wesentlich besser als für Standorte in Aussenquartieren oder kleineren Städten. Liegenschaften an peripheren Lagen mit schlechter Verkehrsanbindung und Objekte mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten werden es immer schwerer haben, Käufer (und Mieter) zu finden. In diesem herausfordernden Umfeld verfügen Vermieter, die moderne Neubauten oder umfassend renovierte Objekte an guten Standorten anbieten können, über einen kompetitiven Vorteil. Wir setzen deshalb unsere Renovations-, Modernisierungs- und Neubautätigkeiten konsequent fort.

Allen Unsicherheiten zum Trotz bleiben Investitionen in Geschäftsliegenschaften vor allem für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch für private Anleger interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch langfristig konstante Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus.

Geschäftsprognosen

Das 2. Halbjahr 2016 nehmen wir zuversichtlich in Angriff. Wir konzentrieren uns weiterhin auf die Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf modernste Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir neu einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 240 Mio. (bisherige Prognose: rund CHF 240 Mio.; 2015: CHF 232.7 Mio.).

Bei den Leerständen per Ende 2016 rechnen wir neu mit einer verbesserten Quote von rund 10 % (bisherige Prognose: rund 11 %; Ende Juni 2016: 9.1 %).



Dr. Günther Gose
Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

18. August 2016

Bericht zum 1. Halbjahr 2016

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende Juni 2016 163 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.737 Mrd. (Ende 2015: CHF 6.724 Mrd.).

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Abwertung um CHF 31.8 Mio. (davon CHF 23.1 Mio. bezogen auf das Anlageportfolio und CHF 8.7 Mio. im Rahmen der Projektentwicklungen). Die aufgrund der getätigten Renovationen erwarteten höheren Mieteinkünfte und ein um 10 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz (der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Mitte 2016 nominal 4.47 % (Ende 2015: 4.57 %)) wirkten sich zwar positiv auf die Bewertungen aus; diese Treiber vermochten jedoch die Wertminderungen durch erwartete längere Vermarktungsperioden, teilweise tiefere Marktmieten sowie höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften nicht aufzufangen.

In der Berichtsperiode wurde die Anlageliegenschaft an der Av. de Beauregard 1 in Fribourg verkauft; gekauft wurden keine Anlageliegenschaften.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug per Ende Juni 2016 9.1 % (Ende 2015: 8.5 %). Von diesen 9.1 % waren 1.0 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 5.5 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 5.3 Prozentpunkte.

Von den 2016 auslaufenden Mietverträgen (CHF 53.8 Mio.) waren per Ende Juni 66 % erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 10 %.

Projekte und Areale

Die laufenden Projekte und Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 58 bis 59.

Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.780 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.6% (Ende 2015: 57.0%) – wies PSP Swiss Property per Ende Juni 2016 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.064 Mrd. oder 30.3% 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 diesbezüglich keine offenen Fälle mehr.

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurden im 1. Halbjahr 2016 zwei Anleihen emittiert: Eine am 16. Februar 2016 über CHF 225 Mio. mit einem Coupon von 0.500% und einer Laufzeit bis 2024, eine weitere am 29. April 2016 über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.375% und einer Laufzeit bis 2026.

Per Ende Juni 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.47% (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 Juni 2016 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 630 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.

Dividendenzahlung

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 151.3 Mio.).

Beschlüsse der Generalversammlung 2016

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

Alle Mitglieder des Verwaltungsrats (mit Ausnahme von Gino Pfister, der sich nicht zur Wiederwahl gestellt hatte) wurden für eine 1-jährige Amtsdauer wiedergewählt. Corinne Denzler wurde als neues Mitglied gewählt. Dr. Günther Gose wurde als Präsident des Verwaltungsrats für eine 1-jährige Amtsdauer wiedergewählt.

Der Vergütungsausschuss setzt sich zusammen aus Prof. Dr. Peter Forstmoser, Vorsitzender (bisher), Nathan Hetz (bisher) und Josef Stadler (bisher) sowie Adrian Dudle (neu). Dem Audit Committee unter dem Vorsitz von Dr. Günther Gose gehören alle Verwaltungsratsmitglieder an, mit Ausnahme von Dr. Luciano Gabriel.

Proxy Voting Services GmbH, Zürich, wurde als unabhängiger Stimmrechtsvertreter wiedergewählt, und PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, wurde für das Geschäftsjahr 2016 als Revisionsstelle bestätigt.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis (Januar bis Juni 2016)

Im 1. Halbjahr 2016 erwirtschafteten wir einen Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ von CHF 89.0 Mio. (H1 2015: CHF 78.7 Mio.). Dieses Resultat entspricht unseren Erwartungen. Hauptgründe für die Steigerung waren ein um CHF 1.4 Mio. höherer Liegenschaftsertrag, der Erfolg von CHF 10.5 Mio. aus dem Verkauf von 56 Eigentumswohnungen beim Projekt «Salmenpark» in Rheinfelden (H1 2015: kein Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen) sowie CHF 1.7 Mio. mehr Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung. Der entsprechende Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) betrug CHF 1.94 (H1 2015: CHF 1.72).

Der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 65.0 Mio. (H1 2015: CHF 88.2 Mio.). Der tiefere Reingewinn ergab sich durch eine Abwertung um CHF 31.8 Mio. im Rahmen der Neubewertung der Liegenschaften. Der entsprechende Gewinn pro Aktie (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 1.42 (H1 2015: CHF 1.92).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich um CHF 3.0 Mio. auf CHF 28.8 Mio. (H1 2015: CHF 25.7 Mio.). Die Beendigung des Arbeitsverhältnisses eines früheren Mitglieds der Geschäftsleitung belastete die Berichtsperiode um CHF 0.6 Mio. Zudem ist zu beachten, dass in der Vorjahresperiode positive Effekte von insgesamt CHF 2.3 Mio. angefallen sind (angepasste Vorsorgeverpflichtungen, IAS 19, und Rückerstattungen von Liegenschaftssteuern). Der Finanzaufwand sank um CHF 1.7 Mio. auf CHF 13.3 Mio. (H1 2015: CHF 15.0 Mio.).

Per Ende Juni 2016 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 82.42 (Ende 2015: CHF 84.38); zu beachten ist hier die erwähnte Gewinnausschüttung von CHF 3.30 pro Aktie. Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 98.90 (Ende 2015: CHF 100.83).

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 30, Fussnote 2.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 29. Juli 2016 erwarben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

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.

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

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir neu einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 240 Mio. (bisherige Prognose: rund CHF 240 Mio.; 2015: CHF 232.7 Mio.).

Bei den Leerständen per Ende 2016 rechnen wir neu mit einer verbesserten Quote von rund 10 % (bisherige Prognose: rund 11 %; Ende Juni 2016: 9.1 %).

Die Geschäftsleitung, im August 2016

Finanzbericht

Konzernrechnung	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)	19
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	20
Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016	22
Bericht über die Review	32
Immobilienbewertungsbericht	33
EPRA Reporting	39

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebsvertrag	(in CHF 1 000)	1. April bis 30. Juni 2015	1. April bis 30. Juni 2016	Anmerkung
Liegenschaftsvertrag		68 751	68 952	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		13 085	- 31 755	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		80	16 819	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 65	- 14 952	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	1 075	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 3	- 3	
Aktiviere Eigenleistungen		791	545	4
Übriger Ertrag		66	1 841	
Total Betriebsvertrag		82 705	42 522	
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 2 296	- 3 082	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 3 714	- 4 441	
Personalaufwand		- 3 587	- 4 527	
Honorare an Dritte		- 13	- 12	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 1 855	- 1 802	
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 874	- 913	4
Abschreibungen		- 176	- 181	
Total Betriebsaufwand		- 12 515	- 14 959	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		70 191	27 563	
Finanzertrag		474	40	5
Finanzaufwand		- 8 169	- 7 040	5
Betriebserfolg vor Steuern		62 495	20 563	
Ertragssteueraufwand		- 12 433	- 2 510	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		50 062	18 053	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		1.09	0.39	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	(in CHF 1 000)	1. April bis 30. Juni 2015	1. April bis 30. Juni 2016	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		50 062	18 053	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		3 538	2 380	
■ Ertragssteueraufwand		- 277	- 186	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Personalvorsorge		4 190	- 1 141	
■ Ertragssteueraufwand		- 922	251	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		56 592	19 356	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebsvertrag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2015	1. Januar bis 30. Juni 2016	Anmerkung
Liegenschaftsertrag		136 926	138 353	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		13 085	- 31 755	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		80	50 490	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 65	- 39 969	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	1 075	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		7	- 2	
Aktivierete Eigenleistungen		1 404	1 082	4
Übriger Ertrag		117	1 872	
Total Betriebsvertrag		151 553	121 146	
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 5 186	- 5 888	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 7 147	- 7 113	
Personalaufwand		- 8 384	- 10 705	
Honorare an Dritte		- 22	- 25	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 3 764	- 3 762	
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 874	- 913	4
Abschreibungen		- 353	- 362	
Total Betriebsaufwand		- 25 731	- 28 768	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		125 822	92 378	
Finanzertrag		602	71	5
Finanzaufwand		- 15 587	- 13 374	5
Betriebserfolg vor Steuern		110 837	79 076	
Ertragssteueraufwand		- 22 610	- 14 123	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		88 227	64 953	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		1.92	1.42	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2015	1. Januar bis 30. Juni 2016	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		88 227	64 953	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Zinsabsicherungen		- 14 567	- 511	
■ Ertragssteueraufwand		1 141	40	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:				
■ Veränderung Personalvorsorge		- 344	- 4 166	
■ Ertragssteueraufwand		76	917	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		74 533	61 232	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2015	31. Dezember 2015	30. Juni 2016	Anmerkung
Flüssige Mittel		32 256	29 353	27 821	
Forderungen		17 229	20 995	14 181	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 331	2 531	2 405	
Laufende Steuerguthaben		645	0	0	
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		76 248	73 669	76 924	4
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 332	0	0	4
Total Umlaufvermögen		139 041	126 548	121 331	
Mobile Sachanlagen		280	356	346	
Derivative Finanzinstrumente		0	2 052	10 060	6/7
Forderungen		5 453	3 208	2 765	
Finanzbeteiligungen		9	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen		35	45	43	
Areale und Entwicklungsliegenschaften		370 661	427 701	353 627	4
Selbstgenutzte Liegenschaften		36 764	36 159	35 826	4
Anlageliegenschaften		6 115 040	6 186 848	6 270 498	4
Latente Steuerguthaben		17 383	8 997	10 654	
Total Anlagevermögen		6 545 624	6 665 374	6 683 827	
Total Aktiven		6 684 665	6 791 923	6 805 159	
Passiven					
Verpflichtungen		27 416	36 263	27 711	
Passive Rechnungsabgrenzungen		60 921	55 649	64 116	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 933	14 198	6 381	
Anleihen		0	249 951	0	
Derivative Finanzinstrumente		2 798	1 010	295	6/7
Total kurzfristiges Fremdkapital		103 068	357 070	98 502	
Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	1 300 000	1 320 000	8
Anleihen		568 669	419 084	743 904	8
Derivative Finanzinstrumente		51 058	64 107	73 340	6/7
Vorsorgeverpflichtungen		17 646	17 707	22 204	
Latente Steuerverpflichtungen		743 428	763 482	766 872	
Total langfristiges Fremdkapital		2 740 801	2 564 380	2 926 319	
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		735 189	586 079	503 512	
Gewinnreserven		3 151 160	3 338 889	3 335 040	
Neubewertungsreserven		- 50 141	- 59 082	- 62 802	
Total Eigenkapital		3 840 795	3 870 473	3 780 337	
Total Passiven		6 684 665	6 791 923	6 805 159	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Zug, 18. August 2016, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)

	1. Januar bis 30. Juni 2015	1. Januar bis 30. Juni 2016	Anmer- kung
(in CHF 1 000)			
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	88 227	64 953	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 13 085	31 755	4
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	394	- 1 132	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	- 1 075	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 7	2	
Aktiviere Eigenleistungen	- 1 404	- 1 082	4
Impairment-Belastung Liegenschaften	874	913	
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	- 902	331	
Abschreibungen	353	362	
Finanzaufwand netto	14 985	13 303	5
Ertragssteueraufwand	22 610	14 123	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 7 269	3 267	
Veränderung Forderungen	6 536	3 884	
Veränderung Verpflichtungen	8 787	- 8 574	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 99	126	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 11 947	14 532	
Bezahlte Zinsen	- 23 915	- 17 782	
Erhaltene Zinsen	601	71	
Erhaltene Dividenden	1	0	
Bezahlte Steuern	- 19 486	- 19 250	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	65 254	98 725	
Investitionen Anlageliegenschaften	- 9 690	- 10 450	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 39 267	- 45 865	4
Verkäufe von Liegenschaften	0	12 271	4
Auszahlungen Darlehen	0	- 350	
Rückzahlungen Darlehen	1 118	793	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 15	- 19	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 47 853	- 43 621	
Käufe von eigenen Aktien	- 219	- 172	
Verkäufe von eigenen Aktien	187	168	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	530 000	160 000	8
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 510 000	- 140 000	8
Emission Anleihen	100 190	326 160	8
Emissionskosten Anleihen	- 410	- 1 449	
Rückzahlung Anleihe	0	- 250 000	8
Gewinnausschüttung	- 149 045	- 151 342	11
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 29 296	- 56 635	
Veränderung flüssiger Mittel	- 11 895	- 1 531	
Flüssige Mittel per 1. Januar	32 256	29 353	
Flüssige Mittel per 30. Juni	20 361	27 821	

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

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
Ausschüttung an die Aktionäre			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			- 31
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. Juni 2015		4 587	586 087
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			
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
Ausschüttung an die Aktionäre			- 82 562
Erwerb eigener Aktien			
Aktienbasierende Entschädigungen			- 4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. Juni 2016		4 587	503 513

Der Anhang ist Bestandteil dieser verkürzten konsolidierten Halbjahresrechnung.

Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	3 151 160	- 50 141	3 840 795
	88 227		88 227
		- 14 567	- 14 567
		- 344	- 344
		1 217	1 217
		- 13 694	- 13 694
0	88 227	- 13 694	74 533
			- 149 071
- 219			- 219
219			187
	2		2
0	3 239 390	- 63 835	3 766 229
	99 499		99 499
		5 359	5 359
		- 238	- 238
		- 367	- 367
		4 754	4 754
0	99 499	4 754	104 253
- 1 249			- 1 249
2			2
1 248			1 239
	0		0
0	3 338 889	- 59 082	3 870 473
	64 953		64 953
		- 511	- 511
		- 4 166	- 4 166
		957	957
		- 3 720	- 3 720
0	64 953	- 3 720	61 232
	- 68 802		- 151 364
- 172			- 172
172			168
	0		0
0	3 335 040	- 62 802	3 780 337

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 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 163 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 30. Juni 2016 beschäftigte PSP Swiss Property 87 Mitarbeitende, entsprechend 82 Vollzeitstellen (Ende 2015: 87 bzw. 81).

Der verkürzte konsolidierte Halbjahresabschluss per 30. Juni 2016 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. Juni 2016 und wurde durch den Verwaltungsrat am 18. August 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 Halbjahresabschluss per 30. Juni 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. 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 Differenz wird erfolgswirksam verbucht.

Im Weiteren wurden für den vorliegenden Halbjahresabschluss per 30. Juni 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 Erfolgsrechnungspositionen «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften», «Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen».

Segmentinformation H1 2015

1. Januar bis 30. Juni 2015

	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)					
Liegenschaftsertrag	137 603			137 603	- 677	136 926
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	13 085			13 085		13 085
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	80			80		80
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 65			- 65		- 65
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		7		7		7
Bewirtschaftung		6 523		6 523	- 6 523	0
Aktiviere Eigenleistungen		1 404		1 404		1 404
Übriger Ertrag	77	554	8 269	8 900	- 8 783	117
Total Betriebsbeitrag	150 780	8 487	8 269	167 536	- 15 983	151 553
Betriebsaufwand						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 709			- 11 709	6 523	- 5 186
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 511			- 7 511	364	- 7 147
Personalaufwand		- 4 307	- 4 127	- 8 434	50	- 8 384
Honorare an Dritte		- 22		- 22		- 22
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 8 727	- 1 798	- 2 285	- 12 810	9 046	- 3 764
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 874			- 874		- 874
Abschreibungen	- 335	- 18		- 353		- 353
Total Betriebsaufwand	- 29 156	- 6 146	- 6 412	- 41 714	15 983	- 25 731
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	121 624	2 341	1 857	125 822		125 822
Finanzertrag						602
Finanzaufwand						- 15 587
Betriebserfolg vor Steuern						110 837
Ertragssteueraufwand						- 22 610
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						88 227
Umsatzerlöse						
Mit Dritten	137 083	0	0	137 083		137 083
Mit anderen Segmenten	677	8 440	8 269	17 386	- 15 983	1 404
Total Umsatzerlöse	137 760	8 440	8 269	154 469	- 15 983	138 487

Segmentinformation H1 2016

1. Januar bis 30. Juni 2016

Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		139 051			139 051	- 698	138 353
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		- 31 755			- 31 755		- 31 755
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		50 490			50 490		50 490
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 39 971			- 39 971	1	- 39 969
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		822			822	253	1 075
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			- 2		- 2		- 2
Bewirtschaftung			6 611		6 611	- 6 611	0
Aktiviere Eigenleistungen			1 082		1 082		1 082
Übriger Ertrag		1 841	595	8 652	11 089	- 9 217	1 872
Total Betriebsbeitrag		120 479	8 287	8 652	137 417	- 16 271	121 146
Betriebsaufwand							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 12 507			- 12 507	6 619	- 5 888
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 7 520			- 7 520	407	- 7 113
Personalaufwand			- 4 805	- 5 949	- 10 755	50	- 10 705
Honorare an Dritte			- 25		- 25		- 25
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 9 273	- 1 755	- 1 930	- 12 958	9 196	- 3 762
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 913			- 913		- 913
Abschreibungen		- 333	- 29		- 362		- 362
Total Betriebsaufwand		- 30 545	- 6 615	- 7 879	- 45 039	16 271	- 28 768
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		89 933	1 672	773	92 378		92 378
Finanzertrag							71
Finanzaufwand							- 13 374
Betriebserfolg vor Steuern							79 076
Ertragssteueraufwand							- 14 123
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							64 953
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		190 684	0	0	190 684		190 684
Mit anderen Segmenten		698	8 258	8 652	17 608	- 16 526	1 082
Total Umsatzerlöse		191 382	8 258	8 652	208 292	- 16 526	191 766

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. Januar 2015 verbuchten Liegenschaften	42 627	0	n.a.	- 12 432	n.a.	n.a.	30 195	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten, umklassierten und verkauften 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	1 132	0	0	0	0	0	1 132	
Umklassifizierungen	105 462	0	0	- 105 462	- 7 266	7 266	0	
Wertvermehrnde Investitionen	10 450	0	0	45 565	300	36 691	93 006	
Aktivierte Eigenleistungen	486	0	0	473	22	102	1 082	
Aktivierte Bauzinsen	365	0	0	980	20	66	1 431	
Verkäufe	- 11 196	0	0	0	0	- 39 958	- 51 154	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 23 049	0	n.a.	- 8 705	n.a.	n.a.	- 31 755	
■ Bew.differenzen der per 1. Januar 2016 verbuchten Liegenschaften	- 25 853	0	n.a.	- 8 705	n.a.	n.a.	- 34 558	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten, umklassierten und verkauften Liegenschaften	2 803	0	n.a.	0	n.a.	n.a.	2 803	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 913	- 913	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 333	n.a.	n.a.	n.a.	- 333	
Bilanzwert 30. Juni 2016	6 270 498	0	35 826	353 627	0	76 924	6 736 875	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 884					
Kumulierte Abschreibungen			- 1 058					
Netto-Buchwert			35 826					

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im Juni 2016 wurde die Liegenschaft an der Av. de Beauregard 1 in Fribourg verkauft (vgl. dazu die Übersicht auf den Seiten 60 bis 61).

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Abwertung um CHF 31.8 Mio. (davon CHF 23.1 Mio. bezogen auf das Anlageportfolio und CHF 8.7 Mio. im Rahmen der Projektentwicklungen). Die aufgrund der getätigten Renovierungen erwarteten höheren Mieteinkünfte und ein um 10 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz (der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Mitte 2016 nominal 4.47 % (Ende 2015: 4.57 %)) wirkten sich zwar positiv auf die Bewertungen aus; diese Treiber vermochten jedoch die Wertminderungen durch erwartete längere Vermarktungsperioden, teilweise tiefere Marktmieten sowie höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften nicht aufzufangen.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende Juni 2016 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 79.0 Mio. (Ende 2015: CHF 85.6 Mio.).

5 Finanzaufwand

	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2015	1. Januar bis 30. Juni 2016
Zinsertrag		601	71
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		1	0
Total Finanzertrag		602	71
Zinsaufwand		17 029	14 647
Aktivierte Bauzinsen		- 1 734	- 1 431
Amortisation Emissionskosten Anleihen		292	158
Total Finanzaufwand		15 587	13 374
Total Finanzaufwand netto		14 985	13 303
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		17 321	14 805

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2016 CHF 2.064 Mrd. (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.55 % (Vorjahresperiode: 1.72 % bzw. Gesamtjahr 2015: 1.70 %). Per Ende Juni 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.47 % (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 30. Juni 2016
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 624 125	6 624 125
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	10 060	0	10 060
Total		0	10 060	6 624 134	6 634 194

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	73 635	0	73 635
Total	0	73 635	0	73 635

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 Juni 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	30. Juni 2016
Kurzfristige Anleihen		249 951	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 300 000	1 320 000
Langfristige Anleihen		419 084	743 904
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	2 063 904

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 160 Mio. neu aufgenommen und CHF 140 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden zwei Anleihen emittiert. Eine am 16. Februar 2016 über CHF 225 Mio. mit einem Coupon von 0.500 % (All-in-Kosten 0.500 %) und einer Laufzeit bis 2024. Eine weitere am 29. April 2016 über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.375 % (All-in-Kosten 0.405 %) und einer Laufzeit bis 2026.

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 Juni 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	30. Juni 2016
< 6 Monate		349 951	120 000
6 bis 12 Monate		50 000	0
1 bis 5 Jahre		1 219 285	1 419 378
> 5 Jahre		349 799	524 526
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	2 063 904

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 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 20 bis 21.

10 Kennzahlen pro Aktie

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

	1. April bis 30. Juni 2015	1. April bis 30. Juni 2016	1. Januar bis 30. Juni 2015	1. Januar bis 30. Juni 2016
Reingewinn in CHF 1 000	50 062	18 053	88 227	64 953
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 13 085	31 755	- 13 085	31 755
Impairment Liegenschaften in CHF 1 000	874	725	874	725
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften in CHF 1 000	0	- 822	0	- 822
Zurechenbare latente Steuern in CHF 1 000	2 704	- 7 643	2 704	- 7 643
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	40 556	42 067	78 721	88 967
Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	1.09	0.39	1.92	1.42
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.88	0.92	1.72	1.94

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2015	30. Juni 2016
Eigenkapital in CHF 1 000	3 870 473	3 780 337
Latente Steuern in CHF 1 000	754 485	756 218
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	84.38	82.42
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	100.83	98.90

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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

11 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 31. März 2016 erfolgte am 6. April 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 151.3 Mio. Diese setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 1.80 pro Namenaktie bzw. 82.6 Mio. sowie aus einer Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 1.50 pro Namenaktie bzw. CHF 68.8 Mio. (Vorjahr: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven über CHF 3.25 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 149.10 Mio.).

12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 29. Juli 2016 wurde ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich erworben.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Bericht über die Review

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

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 16 bis 31 und 46 bis 61) der PSP Swiss Property AG für die am 30. Juni 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, 18. August 2016

Immobilienbewertungsbericht

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2016 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

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

Definition des «Fair Value»

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

Transaktionskosten, Gross Fair Value

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

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

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

Umsetzung des Fair Value

Bestmögliche Nutzung

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

Wesentlichkeit in Bezug auf Highest and best use-Ansatz

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

Fair Value-Hierarchie

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

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

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

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

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

Bewertungsverfahren

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

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 wurden 18 Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 13 Liegenschaften der PSP Properties AG und eine Liegenschaft der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2016 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 162¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der sieben zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 162 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2016 beträgt 6 270 498 003 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 353 627 000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 30. Juni 2016 wurde die Liegenschaft Avenue Beauregard 1, Fribourg verkauft. Es erfolgten keine Zukäufe. In derselben Periode wurde die Umklassierung der Entwicklungsliegenschaft Salmencenter / Quellenhaus Baslerstrasse 2–16, Rheinfelden zu den Anlageliegenschaften getätigt. Es erfolgte keine Umklassierung von Anlageliegenschaften zu Entwicklungsliegenschaften in demselben Zeitraum.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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

¹ Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich, weil eigengenutzt.

Bewertungshonorar

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

Zürich, 20. Juli 2016
Wüest & Partner AG

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

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

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1: Region	Minimaler Diskontierungssatz in %	Maximaler Diskontierungssatz in %	Mittlerer Diskontierungssatz (gewichteter Mittelwert ¹) in %
Zürich	3.32	6.25	4.33
Genf	4.13	5.85	4.69
Lausanne	3.93	5.70	4.57
Basel	4.08	4.84	4.54
Bern	3.78	5.34	4.30
Andere Regionen	4.13	6.15	5.15
Alle Regionen	3.32	6.25	4.47

1 Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

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

Tabelle 2: Region	Büro CHF/m ² p.a.	Verkauf CHF/m ² p.a.	Lager CHF/m ² p.a.	Parking aussen CHF/Stk. p.Mt.	Parking innen CHF/Stk. p.Mt.	Wohnen CHF/m ² p.a.
Zürich	120 – 800	150 – 6 600	40 – 500	35 – 670	100 – 700	146 – 683
Genf	240 – 800	300 – 4 750	25 – 600	120 – 450	100 – 540	268 – 350
Lausanne	150 – 390	310 – 1 100	80 – 450	70 – 300	150 – 300	130 – 444
Basel	150 – 330	95 – 3 200	60 – 700	120 – 250	200 – 350	170 – 340
Bern	195 – 340	180 – 1 375	80 – 200	100 – 180	190 – 250	219 – 353
Andere Regionen	140 – 360	180 – 1 850	50 – 360	25 – 120	80 – 400	167 – 370
Alle Regionen	120 – 800	95 – 6 600	25 – 700	25 – 670	80 – 700	130 – 683

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

Tabelle 3: Region	Büro in %	Verkauf in %	Lager in %	Parking aussen in %	Parking innen in %	Wohnen in %
Zürich	3.0 – 20.0	1.0 – 15.0	1.0 – 30.0	0.5 – 20.0	1.0 – 25.0	1.0 – 5.0
Genf	3.5 – 7.0	2.5 – 5.0	2.0 – 11.0	3.0 – 8.0	3.5 – 10.0	0.5 – 1.5
Lausanne	3.0 – 9.0	2.0 – 4.5	2.0 – 20.0	3.0 – 10.0	2.0 – 15.0	1.0 – 4.0
Basel	3.0 – 6.0	2.0 – 4.0	2.0 – 30.0	1.0 – 3.0	1.0 – 6.0	2.0 – 5.0
Bern	3.0 – 6.5	2.0 – 10.0	2.0 – 10.0	1.0 – 10.0	1.0 – 12.0	1.0 – 2.0
Andere Regionen	3.0 – 15.0	2.0 – 12.0	2.5 – 30.0	1.0 – 10.0	1.0 – 15.0	1.0 – 4.0
Alle Regionen	3.0 – 20.0	1.0 – 15.0	1.0 – 30.0	0.5 – 20.0	1.0 – 25.0	0.5 – 5.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Juli 2016.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.32 Prozent und 6.25 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

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

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

EPRA Reporting

In Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA Performance-Kennzahlen aus. Diese wurden von der PricewaterhouseCoopers AG geprüft und mit dem Bericht auf den Seiten 42 bis 43 bestätigt.

Summary table EPRA performance measures	Unit	H1 2015 / 31 Dec 2015	H1 2016 / 30 Jun 2016
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.72	1.76
B. EPRA NAV per share	CHF	103.05	100.86
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	84.77	82.33
D. EPRA net initial yield	%	3.7	3.7
EPRA "topped-up" net initial yield	%	3.8	3.8
E. EPRA vacancy rate	%	8.1	8.8
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	18.5	20.5
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	16.8	18.8
G. EPRA like-for-like rental change	%	0.6	- 0.6
H. EPRA cap ex	CHF 1 000	50 444	57 384

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)	(in CHF 1 000)	H1 2015	H1 2016
Earnings per IFRS income statement		88 227	64 953
Adjustments to calculate EPRA earnings			
Exclude:			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 13 085	31 755
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		0	- 1 075
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		859	- 9 607
Tax on profits or losses on disposals		- 230	2 158
Negative goodwill/goodwill impairment		n.a.	n.a.
Changes in fair value of financial instruments and associated close-out costs		n.a.	n.a.
Acquisition costs on share deals and non-controlling joint venture interests		n.a.	n.a.
Deferred tax in respect of EPRA adjustments		2 935	- 7 658
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Non-controlling interests in respect of the above		n.a.	n.a.
EPRA earnings		78 707	80 526
Average number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF		1.72	1.76

B. EPRA net asset value (NAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2015	30 June 2016
NAV per the financial statements		3 870 473	3 780 337
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests		3 870 473	3 780 337
Include:			
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		8 256	0
Revaluation of own-used properties		91	104
Revaluation of tenant leases held as finance leases		n.a.	n.a.
Revaluation of trading properties		27 403	21 880
Exclude:			
Fair value of financial instruments		63 064	63 575
Deferred tax		757 540	760 273
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
Include/exclude:			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
EPRA NAV		4 726 827	4 626 169
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF		103.05	100.86

C. EPRA triple net asset value (NNNAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2015	30 June 2016
EPRA NAV		4 726 827	4 626 169
Include:			
Fair value of financial instruments		- 63 064	- 63 575
Fair value of debt		- 12 866	- 24 433
Deferred tax		- 762 563	- 762 066
EPRA NNNAV		3 888 334	3 776 094
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF		84.77	82.33

D. EPRA net yield	(in CHF 1 000)	31 December 2015	30 June 2016
Investment property – wholly owned		6 614 549	6 624 125
Less developments		- 427 701	- 353 627
Gross up completed property portfolio valuation (B)		6 186 848	6 270 498
Annualised cash passing rental income		272 538	272 850
Property outgoings		- 41 992	- 41 927
Annualised net rents (A)		230 546	230 923
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		2 881	4 788
Topped-up net annualised rent (C)		233 427	235 711
EPRA NIY (A/B)		3.7 %	3.7 %
EPRA “topped-up” NIY (C/B)		3.8 %	3.8 %

Lease incentives include rent free periods for one up to six months and step up rents.

E. EPRA vacancy rate	(in CHF 1 000)	31 December 2015	30 June 2016
Estimated rental value of vacant space (A)		25 588	27 690
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		317 165	315 865
EPRA vacancy rate (A/B)		8.1 %	8.8 %

F. EPRA cost ratio	(in CHF 1 000)	H1 2015	H1 2016
Administrative/operating expense line per IFRS income statement		25 356	28 381
Net service charge costs/fees		0	0
Management fees less actual/estimated profit element		22	25
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		0	0
Share of joint ventures expenses		0	0
Investment property depreciation		0	0
Ground rent costs		0	0
EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)		25 379	28 405
Direct vacancy costs		2 347	2 403
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)		23 031	26 002
Gross rental income less ground rents		136 926	138 353
Gross rental income (C)		136 926	138 353
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)		18.5 %	20.5 %
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)		16.8 %	18.8 %
Capitalised operating costs		1 155	980

Capitalised own services arising from the development of own projects are valued at production costs.

G. EPRA like-for-like rental change	(in CHF 1 000)	H1 2015	H1 2016
Rental income		136 926	138 353
Acquisitions		0	- 186
Disposals		- 1 465	- 240
Developments		- 1 953	- 5 572
Properties' operating expenses		- 5 186	- 5 888
Rent-Free-Periods		895	1 641
Other		185	539
Total EPRA like-for-like net rental income		129 401	128 647
EPRA like-for-like change, absolute		764	- 754
EPRA like-for-like change, relative		0.6 %	- 0.6 %
EPRA like-for-like change by areas			
Zurich		- 1.8 %	0.7 %
Geneva		7.2 %	- 10.2 %
Basel		0.1 %	5.9 %
Bern		- 1.5 %	- 4.9 %
Lausanne		10.9 %	0.0 %
Other locations		1.9 %	- 0.1 %

H. EPRA cap ex	(in CHF 1 000)	H1 2015	H1 2016
Acquisitions		0	0
Development (ground-up/green field/brown field)		39 267	45 865
Like-for-like portfolio		9 690	10 155
Capitalised interests		1 487	1 364
Capital expenditure		50 444	57 384

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die EPRA Performance Measures

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG, Zug

Wir wurden von Ihnen beauftragt, die durch die PSP Swiss Property AG für die Berichtsperiode endend am 30. Juni 2016 in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practices Recommendations berechneten EPRA Performance Measures (Seiten 39 – 41) zu prüfen.

Die EPRA Performance Measures wurden durch die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG auf Basis der entsprechenden Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA) Financial Reporting Best Practice Recommendations in der Version vom Dezember 2014 berechnet.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Berechnung der EPRA Performance Measures in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Berechnung der EPRA Performance Measures, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Interpretation der Financial Reporting Best Practice Recommendations verantwortlich.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die EPRA Performance Measures abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000) (revised) «Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information» vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die EPRA Performance Measures in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations erstellt worden sind.

PricewaterhouseCoopers setzt den International Standard on Quality Control 1 um und unterhält entsprechend ein umfassendes System zur Qualitätskontrolle einschliesslich schriftlicher Leitlinien und Prozessen bezüglich der Compliance über ethische Ansprüche, beruflichen Verhaltensanforderungen und den anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Vorschriften.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers.

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance Measures zuständig sind;
- Prüfung der EPRA Performance Measures hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der geprüften, konsolidierten Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG per 30. Juni 2016 sowie gegebenenfalls weiterer interner Datengrundlagen.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurden die durch die PSP Swiss Property AG für die Berichtsperiode endend am 30. Juni 2016 berechneten EPRA Performance Measures in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations in der Version vom Dezember 2014 hergeleitet, berechnet und dargestellt.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt

Markus Schmid

Zürich, 18. August 2016

Zusatzinformationen

Immobilienportfolio	46
Kennzahlen pro Region	46
Immobilienangaben	48
Zusatzangaben Projektentwicklungen	58
Verkäufe Liegenschaften im H1 2016	60
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	60
Mieterstruktur	61
Kontaktstellen und wichtige Daten	62
Kundenbetreuung	63

Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000, 30. Juni	Anzahl Immobilien	Liegen- schafts- ertrag	Betriebs- aufwand	Unter- halt und Reno- vationen	Liegen- schafts- erfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermie- tung ¹	In % vom Total
Zürich									
H1 2016		83	80 344	5 540	4 084	70 721	59.4%	178 336	54.9%
2015		83	160 540	11 729	8 831	139 980	59.3%	178 283	55.3%
Genf									
H1 2016		17	18 250	2 545	1 316	14 390	12.1%	42 250	13.0%
2015		17	37 713	3 827	1 572	32 313	13.7%	42 781	13.3%
Basel									
H1 2016		14	12 799	706	566	11 527	9.7%	26 150	8.1%
2015		14	24 595	1 540	1 640	21 415	9.1%	26 036	8.1%
Bern									
H1 2016		12	5 681	472	359	4 850	4.1%	13 607	4.2%
2015		12	12 027	1 004	892	10 131	4.3%	13 697	4.2%
Lausanne									
H1 2016		15	9 090	1 140	378	7 571	6.4%	20 120	6.2%
2015		15	17 859	2 389	1 346	14 124	6.0%	20 032	6.2%
Übrige Standorte									
H1 2016		22	9 722	1 118	627	7 977	6.7%	24 959	7.7%
2015		22	17 397	2 029	702	14 665	6.2%	20 274	6.3%
Areale und Entwicklungliegenschaften									
H1 2016		8	3 166	987	190	1 989	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									
H1 2016¹⁰		171	139 051	12 507	7 520	119 025	100.0%	305 422	100.0%
2015¹¹		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 19 128.

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

10 Für 2016 6 Monate bzw. per 30. Juni.

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 ⁶	Leerstands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leerstands- quote (m ²)
					brutto ⁴	netto ⁵				
182 637	57.8 %	- 11 140	3 884 720	57.7 %	4.1 %	3.6 %	16 065	9.0 %	58 182	11.4 %
187 549	59.1 %	28 298	3 891 057	57.9 %	4.1 %	3.6 %	16 136	9.1 %	55 421	10.9 %
46 222	14.6 %	- 28 963	881 247	13.1 %	4.1 %	3.2 %	4 279	10.1 %	7 578	8.3 %
46 937	14.8 %	- 9 739	906 844	13.5 %	4.2 %	3.6 %	3 912	9.1 %	6 752	7.4 %
26 189	8.3 %	11 358	527 171	7.8 %	4.9 %	4.4 %	543	2.1 %	2 853	3.1 %
26 253	8.3 %	32 261	514 815	7.7 %	5.0 %	4.3 %	602	2.3 %	2 850	3.1 %
12 197	3.9 %	- 152	252 141	3.7 %	4.5 %	3.9 %	839	6.2 %	2 788	6.5 %
12 396	3.9 %	5 180	251 951	3.7 %	4.9 %	4.1 %	725	5.3 %	2 409	5.6 %
23 768	7.5 %	7 587	356 308	5.3 %	5.2 %	4.3 %	1 718	8.5 %	6 242	7.7 %
23 894	7.5 %	7 637	347 457	5.2 %	5.2 %	4.1 %	1 886	9.4 %	7 158	8.8 %
24 852	7.9 %	- 1 740	404 737	6.0 %	4.7 %	4.0 %	4 340	17.4 %	19 360	18.2 %
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.	- 8 705	430 551	6.4 %	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.
315 865	100.0 %	- 31 755	6 736 875	100.0 %	4.3 %	3.7 %	27 784	9.1 %	97 003	10.5 %
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	30. Juni 2016	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastronomiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Zürich							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 190	0	0	839	3 029
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 589	0	0	3 560	9 149
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25		3 788	988	0	0	2 960	3 948
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29		30 671	43 467	0	195	3 150	46 812
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	2 007	0	0	4 488
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18		344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6		763	1 819	731	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	2 604	433	0	197	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 485	0	0	711	8 196
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	13 760	0	877	9 787	24 424
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	5 129	0	0	2 105	7 234
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 375	360	371	1 401	11 507
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
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	1 093	0	658	2 996

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
33	25.8%	3.6 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
121	0.0%	6.2%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.3%	5.3%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
210	0.4%	6.7%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	8.7%	4.2%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.9%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	41.8%	3.2%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	16.3%	4.8%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	6.1%	4.5%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	19.3%	4.6%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.6%	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%	2.2%	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%	2.3%	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	47.1%	3.3%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.7%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	64.9%	0.9%	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%	3.6%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	3.8%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	14.5%	3.7%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.8%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	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%	3.9%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	13.2%	5.0%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	3.9%	5.0%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	12.2%	5.6%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	4.2%	6.1%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	23.8%	5.1%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	7.2%	3.2%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
101	43.2%	5.8%	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.6%	4.9%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.5%	2.8%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 58 bis 59.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	30. Juni 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Zürich (Fortsetzung)							
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 648	0	0	59	1 707
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	1 005	9 053
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	17 163	1 323	0	6 103	24 589
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 929	857	86	7 524	19 396
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	17 747	0	0	2 021	19 768
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 573	0	0	662	4 235
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	607	1 095
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	7 808	0	283	710	8 801
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 908	0	0	154	3 062
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 16		206	468	150	0	198	816
Zürich, Löwenstr. 22		250	643	198	0	115	956
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	1 909	0	0	217	2 126
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 883	0	0	0	1 883
Zürich, Poststr. 3		390	812	710	0	178	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611		1 981	2 796	656	0	152	3 604
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 987	739	0	1 119	4 845
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, Sihlamsstr. 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	3 973	260	0	742	4 975
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	3 494	313	909	669	5 385
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	834	2 854
Total		250 883	378 912	30 405	13 945	86 869	510 131

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
21	29.5%	3.4%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	83.6%	-0.6%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.3%	3.5%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	28.7%	3.3%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	2.1%	4.0%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	16.8%	4.0%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	37.1%	6.2%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	37.4%	2.8%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	1.1%	3.0%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	1.0%	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%	3.4%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
33	3.4%	3.6%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	38.1%	-1.4%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	36.7%	1.5%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	1.1%	3.9%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	5.3%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	1.5%	3.9%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	1.1%	4.5%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	6.5%	2.8%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	33.6%	1.1%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	2.5%	3.6%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	0.9%	3.6%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	29.2%	4.1%	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	22.7%	3.2%	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%	3.3%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	5.0%	3.1%	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	37.5%	2.5%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	3.6%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	1.2%	3.9%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 728	9.0%	3.6%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 58 bis 59.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	30. Juni 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Genf							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 557	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	4 515	1 164	0	39	5 718
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 Corratierie 24/26		1 005	1 612	606	0	196	2 414
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	173	0	77	1 306
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	10 628	1 056	0	372	12 056
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	2 447	15 856
Total		32 717	74 866	6 791	977	8 943	91 577
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	345	952	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	12 641	0	0	177	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	71 024	6 062	1 921	13 402	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%	4.1%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.6%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	19.0%	1.9%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.3%	2.1%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	1.7%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	20.2%	2.3%	1825	1996 2014 15	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	22.4%	2.9%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
51	16.6%	3.9%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	26.4%	1.8%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	7.4%	3.3%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.1%	3.0%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.6%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	0.5%	7.6%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
821	10.1%	3.2%						
0	0.0%	3.2%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	14.8%	3.8%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	5.5%	3.6%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.8%	3.9%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	1.7%	6.2%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.8%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.1%	4.8%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	0.2%	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	2.1%	4.4%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 58 bis 59.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	30. Juni 2016	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Bern							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 341	240	0	106	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	310	793
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	3 643	386	0	572	4 601
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	28 114	6 768	3 249	4 938	43 069
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	9 283	0	754	5 214	15 251
Lausanne, Av. de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Ch. de Bossons 2		1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	3 407	0	0	5 662	9 069
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	8 717	1 710	0	14	10 441
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	4 522	12 418
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	44 977	7 437	3 709	25 244	81 367
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, Route des Arsenaux 41		4 310	8 685	337	509	1 342	10 873
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%	4.0%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	10.2%	2.4%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	9.0%	5.4%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	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	4.7%	4.0%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	8.3%	4.0%	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%	4.7%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE BR	100.0%
186	6.2%	3.9%						
23	1.1%	3.5%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	20.0%	5.1%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	0.3%	6.9%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.0%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
8	4.8%	6.4%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
63	0.0%	5.0%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	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	3.8%	3.7%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	5.7%	6.3%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	11.5%	2.9%	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.2%	3.5%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	9.7%	3.3%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	79.1%	0.3%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
732	8.5%	4.3%						
29	0.0%	4.3%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	4.7%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.6%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.1%	5.9%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	29.2%	3.9%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
142	44.5%	2.7%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.0%	2.1%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	8.1%	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 58 bis 59.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	30. Juni 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Übrige Standorte (Fortsetzung)							
Interlaken, Bahnhofstr. 23		419	0	353	0	0	353
Locarno, Via Respini 7/9		0	0	0	0	4 916	4 916
Lugano, Via Pessina 16		356	565	623	0	265	1 453
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 262	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 Baslerstr. 2 – 16		34 241	4 421	5 902	0	12 863	23 186
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		100 146	46 715	16 263	963	42 608	106 549
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» ⁸		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		134 868	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		600 492	644 608	73 726	24 764	182 004	925 102

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%	5.7%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	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%	5.3%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	4.9%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	10.5%	4.2%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
586	36.0%	3.0%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	1.3%	2.9%	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%	3.4%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.3%	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%
1 046	17.4%	4.0%						
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 STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2002	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.						
8 165	9.1%	3.7%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 58 bis 59.

8 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 172.0 Mio. beansprucht) Verkauf: 80 Wohnungen Vermietungsstand: 65 % der kommerziellen Fläche und 23 Mietwohnungen	Fertigstellung: Ende 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 6.0 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 2.6 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 53.4 Mio. beansprucht) Vermietung: 30 % (Hotel)	Fertigstellung: Q1 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 21.0 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
---	---	-------------------------------

Verkäufe Liegenschaften im H1 2016

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Fribourg, Av. de Beauregard 1	1 657	3 134	0

Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 30. Juni 2016

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7 %	7 %
2016	12 %	13 %
2017	13 %	14 %
2018	10 %	10 %
2019	9 %	10 %
2020	9 %	9 %
2021	11 %	9 %
2022	5 %	4 %
2023	3 %	5 %
2024	1 %	0 %
2025	11 %	11 %
2026+	10 %	8 %
Total	100 %	100 %

Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
0	137	3 271	67	01.10.1999	13.06.2016

Mieterstruktur

	31. Dezember 2015	30. Juni 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 Q1 – Q3 2016
11. November 2016

Publikation FY 2016
7. März 2017

Ordentliche Generalversammlung 2017
5. April 2017, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2017
12. Mai 2017

Geschäftsleitung PSP Swiss Property

Dr. Luciano Gabriel
Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer

Adrian Murer
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 AG
Rue des Bains 35, Postfach 181
CH-1211 Genf 8
Telefon +41 (0)22 332 25 00
Fax +41 (0)22 332 25 01

Olten

Leitung: Thomas Bracher

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

Zürich

Leitung: Alexander Wiggershaus

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

Impressum

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

August 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

