

QUARTALS-
BERICHT Q1-Q3

2016

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. Juli bis	1. Juli bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung ¹
		31. Dez. 2015	30. Sept. 2015	30. Sept. 2016	30. Sept. 2015	30. Sept. 2016	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	275 063	69 352	69 358	206 278	207 711	0.7%
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	0.3	- 3.3	0.5	- 1.4	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	33 791	0	- 6 653	13 085	- 38 407	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	3 259	2 180	2 588	2 195	13 108	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	1 374	1 374	0	1 374	1 075	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 588	2 133	2 422	3 660	5 374	
Reingewinn	CHF 1 000	187 726	44 173	37 819	132 400	102 772	- 22.4%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	161 287	43 856	43 065	122 577	132 032	7.7%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 690	61 932	60 220	175 896	184 618	5.0%
Ebitda-Marge	%	82.0	83.0	81.0	82.5	81.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 791 923			6 731 802	6 943 844	2.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	3 870 473			3 810 905	3 825 298	- 1.2%
Eigenkapitalquote	%	57.0			56.6	55.1	
Eigenkapital-Rendite	%	4.9	4.7	4.0	4.6	3.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 969 035			1 978 888	2 178 438	10.6%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	29.0			29.4	31.4	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	163			161	161	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 223 006			6 145 451	6 249 941	0.4%
Brutto-Rendite ³	%	4.4	4.4	4.2	4.4	4.3	
Netto-Rendite ³	%	3.7	3.8	3.6	3.8	3.7	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.5			9.0	9.4	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8			9	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	501 371			519 496	633 704	26.4%

Personalbestand

Periodenende	Stellen	87			87	90	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	81			81	82	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	4.09	0.96	0.82	2.89	2.24	- 22.4%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.52	0.96	0.94	2.67	2.88	7.7%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	84.38			83.08	83.40	- 1.2%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	100.83			99.23	99.97	- 0.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00			80.10	92.50	5.1%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 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
Geschäftsverlauf Q1 – Q3 2016	10
Finanzbericht	15
Konzernrechnung	16
Zusatzinformationen	33
Immobilienportfolio	34
Kontaktstellen und wichtige Daten	50
Kundenbetreuung	51

Grafiken/Tabellen

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

Original in Deutsch

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

Nachhaltigkeit

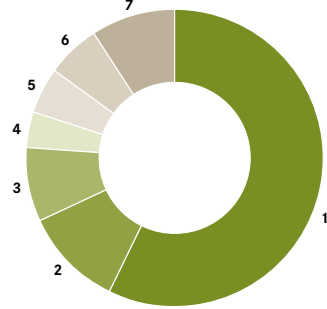
Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Quartalsberichts. Der Quartalsbericht ist jedoch als PDF unter www.psp.info/finanzberichte abrufbar.

www.psp.info

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

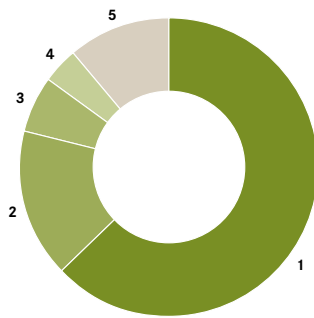
Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert nach Region



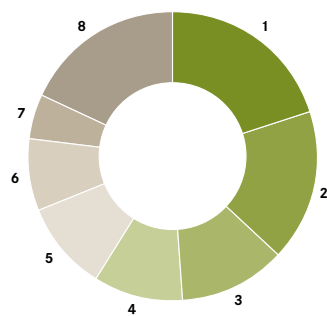
1 Zürich	58%
2 Genf	11%
3 Basel	8%
4 Bern	4%
5 Lausanne	5%
6 Übrige Standorte	6%
7 Areale und Entwicklungsliegenschaften	9%

Miete nach Nutzungsart



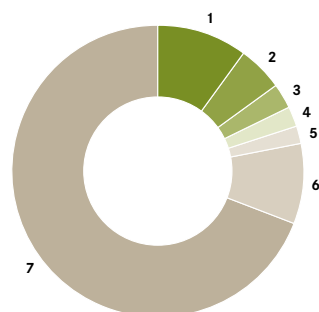
1 Büro	63%
2 Verkauf	16%
3 Parking	6%
4 Gastronomie	4%
5 Übrige	11%

Miete nach Mieterart



1 Verkauf	20%
2 Dienstleistungen	17%
3 Telekommunikation	12%
4 Technologie	10%
5 Finanzdienstleistungen	10%
6 Gastronomie	8%
7 Öffentliche Hand	5%
8 Übrige	18%

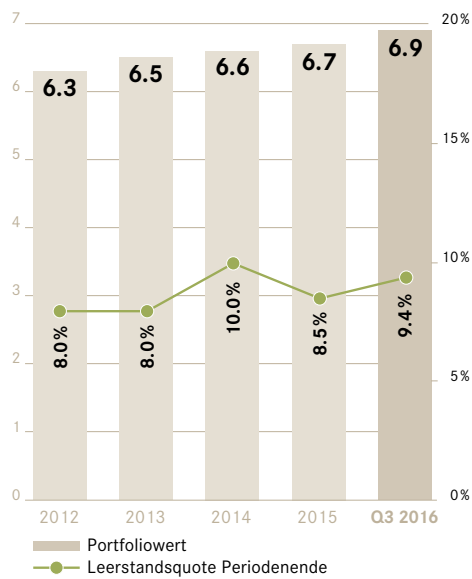
Miete nach grössten Mietern



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

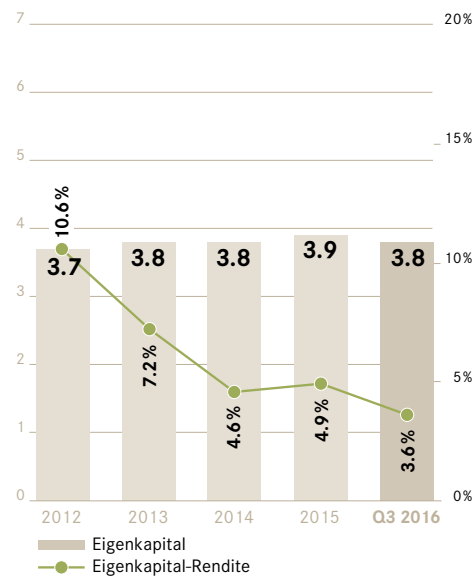
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



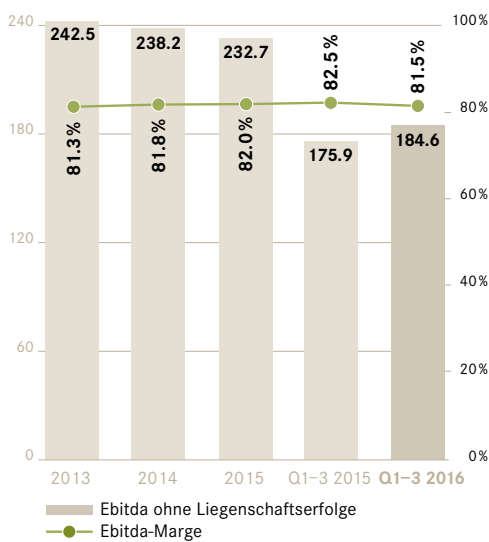
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



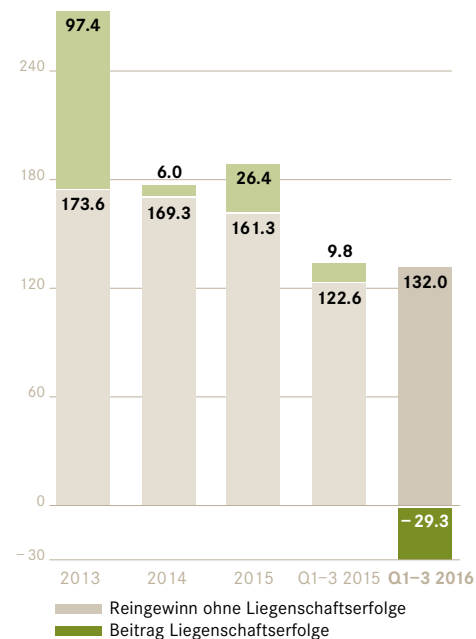
Ebitda

(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. Der Vermietungsmarkt ist anspruchsvoll. Trotzdem sind wir mit den Neu- und Weitervermietungen unserer Liegenschaften zufrieden. Bei einzelnen neu abgeschlossenen und Anschlussmietverträgen haben wir unsere Konditionen dem schwächeren Marktumfeld angepasst.

Wirtschaftlich sind wir auf Kurs: In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 132.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 122.6 Mio.). Die Ergebnisverbesserung resultierte in erster Linie aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden und beim Wohnturm «Black» auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich.

Im Juni 2016 haben wir die Anlageliegenschaft an der Avenue de Beauregard 1 in Fribourg verkauft. Im Juli 2016 erwarben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich.

Die laufenden Arealentwicklungen und Projekte wurden planmässig weitergeführt. Erfreulich verläuft der Verkauf der Eigentumswohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden. Die 1. Bauetappe (Büro- und Gewerbefläche, Alters- und Pflegeheim sowie Miet- und Eigentumswohnungen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 180 Mio. wird bis Ende 2016 fertig gestellt. Die revidierte Baueingabe für die 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. werden wir voraussichtlich Ende 2016 einreichen. Hier planen wir 100 Wohneinheiten zum Verkauf.

Wir haben beschlossen, die Liegenschaft an der Rue du Marché 40 in Genf umfassend zu renovieren. Bis 2018 werden rund CHF 15 Mio. investiert. Diese Immobilie wurde per Ende September 2016 als «Entwicklungsliegenschaft» umklassifiziert.

Ebenfalls als «Entwicklungsliegenschaften» umklassifiziert wurden die beiden Liegenschaften an der Förrlibuckstrasse 178/180 und der Hardturmstrasse 181, 183, 185 (Projekt «Orion») in Zürich-West. Diese beiden Gebäude werden abgerissen und durch ein modernes Geschäftshaus ersetzt, das den heutigen Anforderungen an flexible Gestaltung der Bürogrundrisse und Nachhaltigkeit gerecht wird. Das Baugesuch werden wir voraussichtlich Ende 2016 einreichen. Der Bau ist für 2018 bis 2020 geplant. Die Investitionssumme wird sich auf rund CHF 120 Mio. belaufen.

Auf dem Areal «Paradiso» in Lugano planen wir den Baustart für ein Wohnhaus mit 65 Eigentumswohnungen sowie Büro- und Verkaufsflächen im 1. Quartal 2017. Die Investitionssumme beträgt aus heutiger Sicht rund CHF 65 Mio. Wir beabsichtigen, nach Fertigstellung sämtliche Einheiten zu veräussern.

PSP Swiss Property ist solide finanziert und besitzt eine starke Eigenkapitalbasis: Ende September 2016 verfügten wir über ein Eigenkapital von CHF 3.825 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 55.1% (Ende 2015: 57.0%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im April 2016 eine Dividendenausschüttung von CHF 151.3 Mio. erfolgte.

Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die meisten Prognosen für das reale BIP-Wachstum in der Schweiz 2016 und 2017 wurden nach dem Brexit-Entscheid zwar leicht nach unten korrigiert, liegen aber immer noch knapp über 1%. Die derzeitige negative Teuerung dürfte 2017 nur marginal steigen, und die Negativ- bzw. Mini-Zinsen werden bis auf Weiteres kaum spürbar anziehen. Die Refinanzierungskosten sollten somit günstig bleiben.

Auf dem kommerziellen Liegenschaftsmarkt ist ein «hausgemachtes» Problem noch pending: Trotz ablehnender Entscheidung 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

Obwohl die Prognosen für die Schweizer Wirtschaft für das laufende und das kommende Jahr zuversichtlich stimmen, bleibt der Immobilienmarkt anspruchsvoll. Insbesondere die Vermietung von Büro- bzw. Geschäftsflächen ist eine Herausforderung.

Büromarkt

Schweizweit ist das Angebot an Büroflächen vielerorts grösser als die Nachfrage. Gesamthaft gesehen dürfte die Neubautätigkeit jedoch leicht sinken – ausser in gewissen Hot Spots wie Zürich-Nord. Alles in allem sollte sich das Überangebot an Mietflächen somit, wie in einem normalen Immobilienzyklus üblich, bis zu einem gewissen Grad «automatisch» wieder abbauen. Im wirtschaftlich starken Zentrum von Zürich besteht ein moderater Druck auf die Mietpreise. Die Absorption der Leerstände verläuft etwas besser als im Vorjahr. Folglich ist festzustellen, dass sich die angebotenen Flächen ein wenig verringern.

Im Investitionsbereich ist die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften an Spitzenlagen, speziell in den CBDs von Zürich und Genf, ungebrochen. Die Käufer der wenigen Objekte, die gehandelt werden, geben sich mit bescheidenen Nettorenditen zufrieden.

Verkaufsflächen

Bei den Verkaufsflächen stehen die Mietzinse aufgrund des wechselkursbedingten Einkaufstourismus ins Ausland und des zunehmenden Online-Handels weiter unter Druck. Daran dürfte sich in absehbarer Zukunft nicht viel ändern. Als resistent erweisen sich in diesem Marktumfeld gute Passanten- und Zentrumsanlagen.

Marktausblick

Die Aussichten für Büro- und Ladenflächen an zentralen Lagen bzw. mit guter Verkehrsanbindung an die Grossstädte sind wesentlich besser als für Standorte in Aussenquartieren oder kleineren Städten. Liegenschaften an peripheren Lagen mit schlechter Verkehrsanbindung und Objekte mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten haben es im Allgemeinen schwerer, Käufer (und Mieter) zu finden. In diesem Umfeld verfügen Vermieter mit modernen Neubauten oder umfassend renovierten Objekten an guten Standorten über einen Wettbewerbsvorteil. 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

Wir konzentrieren uns weiterhin auf die Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf moderne Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit.

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

Bei den Leerständen per Ende 2016 rechnen wir neu mit einer verbesserten Quote von rund 9.5 % (bisherige Prognose: rund 10%; Ende September 2016: 9.4 %).



Dr. Günther Gose
Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

10. November 2016

Geschäftsverlauf Q1 – Q3 2016

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende September 2016 161 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.884 Mrd. (Ende 2015: CHF 6.724 Mrd.).

Am 13. Juni 2016 haben wir die Anlageliegenschaft an der Avenue de Beauregard 1 in Fribourg verkauft. Am 29. Juli 2016 erwarben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende September 2016 11.4 % (Ende Juni 2016: 9.1 %), dies noch unter Einbezug der per September 2016 in die Kategorie «Entwicklungsliegenschaften» umklassifizierten Immobilien an der Förrlibuckstrasse 178 / 180 / Hardturmstrasse 181, 183, 185 (Projekt «Orion») in Zürich-West sowie an der Rue du Marché 40 in Genf. Ohne diese drei Liegenschaften betrug der Leerstand bezogen auf das massgebliche Anlageportfolio 9.4 %.

Von diesen 9.4 % waren 1.1 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 1.8 Prozentpunkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.4 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 6.5 Prozentpunkte.

Von den 2016 auslaufenden Mietverträgen (CHF 53.8 Mio.) waren per Ende September 76 % erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 9.5 %.

Projekte und Areale

Die laufenden Projekte und Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 46 bis 47.

Die PSP Swiss Property bzw. PSP Properties AG («Properties») hat am 28. Oktober 2016 fristgemäss beim Handelsgericht Zürich die Klageantwort zur Klage der Steiner AG vom 24. Februar 2016 gegen Properties und Löwenbräu-Kunst AG («LKAG») eingereicht und die vollständige Abweisung der Klage beantragt. Steiner AG hat in der Klage im Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West Forderungen von insgesamt CHF 58.5 Mio. erhoben. Davon betreffen CHF 18.3 Mio. die LKAG bzw. den Kunstteil der LKAG, wobei diese auch gegen die Properties geltend gemacht werden für den Fall, dass die Klage gegen LKAG abgewiesen werden sollte. PSP Swiss Property weist die Forderungen der Steiner AG als unbegründet und unsubstantiiert zurück. Für diesen Rechtsstreit wurden seitens PSP Swiss Property keine Rückstellungen gebildet.

Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.825 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.1% (Ende 2015: 57.0%) – wies PSP Swiss Property per Ende September 2016 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.178 Mrd. oder 31.4% 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 haben wir in der Berichtsperiode drei Anleihen emittiert: Eine am 16. Februar 2016 über CHF 225 Mio. mit einem Coupon von 0.500% und einer Laufzeit bis 2024, eine am 29. April 2016 über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.375% und einer Laufzeit bis 2026 und eine weitere am 1. September 2016 über CHF 125 Mio. mit einem Coupon von 0.000% und einer Laufzeit bis 2023.

Per Stichtag Ende September 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.33% (Ende 2015: 1.53%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.4 Jahre (Ende 2015: 3.4 Jahre).

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Per Ende September 2016 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 650 Mio.

PSP Swiss Property verfügt über Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen. Im März 2016 bestätigte Fitch das Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil). Moody's hat am 10. November 2016 das Issuer Rating A3 (Ausblick stabil) festgesetzt.

Konsolidiertes Quartalsergebnis (Januar bis September 2016)

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ von CHF 132.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 122.6 Mio.). Dieses Resultat entspricht unseren Erwartungen. Hauptgründe für die Steigerung waren ein um CHF 1.4 Mio. höherer Liegenschaftsertrag und der Erfolg von CHF 10.9 Mio. aus dem Verkauf von 71 Eigentumswohnungen beim Projekt «Salmenpark» in Rheinfelden und drei Wohnungen beim «Black»-Wohnturm auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich (Vorjahresperiode: CHF 2.2 Mio.). Im Weiteren stiegen die Beiträge aus aktivierten Eigenleistungen und der MWSt-Einlageentsteuerung insgesamt um CHF 1.7 Mio. auf CHF 5.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 3.6 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) betrug CHF 2.88 (Vorjahresperiode: CHF 2.67).

Der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 102.8 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 132.4 Mio.). Der Rückgang ergab sich aus der Abwertung um CHF 31.8 Mio. per Mitte 2016 aufgrund der regulären halbjährlichen Neubewertung der Liegenschaften. Zusätzlich resultierte per Ende September aus der Erstbewertung der neu gekauften Liegenschaft an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich eine negative Marktwertanpassung von CHF 6.7 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 2.24 (Vorjahresperiode: CHF 2.89).

Der Betriebsaufwand erhöhte sich um CHF 4.5 Mio. auf CHF 43.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 38.6 Mio.). Die Beendigung des Arbeitsverhältnisses eines früheren Mitglieds der Geschäftsleitung belastete das Ergebnis der Berichtsperiode mit CHF 0.7 Mio. Zudem waren in der Vorjahresperiode positive Effekte von insgesamt CHF 2.3 Mio. angefallen (angepasste Vorsorgeverpflichtungen, IAS 19 sowie Rückerstattungen von Liegenschaftssteuern). Der Finanzaufwand sank um CHF 1.8 Mio. auf CHF 20.3 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 22.1 Mio.).

Per Ende September 2016 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 83.40 (Ende 2015: CHF 84.38); zu beachten ist hier die Gewinnausschüttung vom 6. April 2016 von CHF 3.30 pro Aktie. Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 99.97 (Ende 2015: CHF 100.83).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

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

Ausblick 2016

Angesichts der anhaltend tiefen Zinsen ist die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften an guten Lagen weiterhin hoch und der Akquisitionsmarkt hart umkämpft. Bei der Evaluation möglicher Kauf-Objekte halten wir uns konsequent an unsere zurückhaltende Akquisitionsstrategie.

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 einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 240 Mio. (2015: CHF 232.7 Mio.).

Bei den Leerständen per Ende 2016 rechnen wir neu mit einer verbesserten Quote von rund 9.5 % (bisherige Prognose: rund 10%; Ende September 2016: 9.4 %).

Die Geschäftsleitung, im November 2016

Finanzbericht

Konzernrechnung	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)	16
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)	17
Konsolidierte Bilanz	18
Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)	19
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	20
Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 2016	22
Bericht über die Review	32

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Juli bis September)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	(in CHF 1 000)		Anmerkung
	1. Juli bis 30. September 2015	1. Juli bis 30. September 2016	
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	69 352	69 358	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	- 6 653	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	9 275	21 893	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 7 095	- 19 305	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 374	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	6	12	
Aktivierete Eigenleistungen	712	1 974	4
Übriger Ertrag	1 415	436	
Total Betriebsertrag	75 039	67 715	
Betriebsaufwand			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 2 934	- 3 201	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 3 238	- 4 228	
Personalaufwand	- 4 587	- 4 698	
Honorare an Dritte	- 13	- 12	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 1 929	- 2 009	
Abschreibungen	- 182	- 182	
Total Betriebsaufwand	- 12 882	- 14 330	
Betriebserfolg (Ebit)	62 157	53 384	
Finanzertrag	60	33	5
Finanzaufwand	- 7 200	- 7 016	5
Gewinn vor Steuern	55 016	46 401	
Ertragssteueraufwand	- 10 842	- 8 582	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	44 173	37 819	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.96	0.82	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	(in CHF 1 000)		Anmerkung
	1. Juli bis 30. September 2015	1. Juli bis 30. September 2016	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	44 173	37 819	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	1 101	7 660	
■ Ertragssteueraufwand	- 86	- 593	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Personalvorsorge	- 656	96	
■ Ertragssteueraufwand	144	- 21	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	44 676	44 961	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis September)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 30. September 2015	1. Januar bis 30. September 2016	Anmer- kung
Betriebsertrag			
Liegenschaftsertrag	206 278	207 711	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	13 085	- 38 407	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	9 355	72 383	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 7 160	- 59 275	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 374	1 075	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	14	10	
Aktiviere Eigenleistungen	2 115	3 056	4
Übriger Ertrag	1 531	2 308	
Total Betriebsertrag	226 592	188 861	
Betriebsaufwand			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 8 120	- 9 089	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 10 385	- 11 341	
Personalaufwand	- 12 971	- 15 402	
Honorare an Dritte	- 35	- 37	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 5 693	- 5 772	
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 874	- 913	4
Abschreibungen	- 535	- 544	
Total Betriebsaufwand	- 38 614	- 43 098	
Betriebserfolg (Ebit)	187 978	145 763	
Finanzertrag	662	104	5
Finanzaufwand	- 22 788	- 20 390	5
Gewinn vor Steuern	165 853	125 477	
Ertragssteueraufwand	- 33 452	- 22 706	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	132 400	102 772	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	2.89	2.24	10

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 30. September 2015	1. Januar bis 30. September 2016	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	132 400	102 772	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 13 466	7 149	
■ Ertragssteueraufwand	1 055	- 553	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden:			
■ Veränderung Personalvorsorge	- 1 000	- 4 070	
■ Ertragssteueraufwand	220	895	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	119 209	106 193	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2015	31. Dezember 2015	30. September 2016	Anmerkung
Flüssige Mittel		32 256	29 353	32 183	
Forderungen		17 229	20 995	8 601	
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 331	2 531	1 646	
Laufende Steuerguthaben		645	0	0	
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		76 248	73 669	62 749	4
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 332	0	0	4
Total Umlaufvermögen		139 041	126 548	105 180	
Mobile Sachanlagen		280	356	340	
Derivative Finanzinstrumente		0	2 052	5 150	6/7
Forderungen		5 453	3 208	2 535	
Finanzbeteiligungen		9	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen		35	45	55	
Areale und Entwicklungsliegenschaften		370 661	427 701	570 954	4
Selbstgenutzte Liegenschaften		36 764	36 159	35 660	4
Anlageliegenschaften		6 115 040	6 186 848	6 214 281	4
Latente Steuerguthaben		17 383	8 997	9 680	
Total Anlagevermögen		6 545 624	6 665 374	6 838 665	
Total Aktiven		6 684 665	6 791 923	6 943 844	
Passiven					
Verpflichtungen		27 416	36 263	26 984	
Passive Rechnungsabgrenzungen		60 921	55 649	57 602	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 933	14 198	2 339	
Anleihen		0	249 951	0	
Derivative Finanzinstrumente		2 798	1 010	3 963	6/7
Total kurzfristiges Fremdkapital		103 068	357 070	90 888	
Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	1 300 000	1 310 000	8
Anleihen		568 669	419 084	868 438	8
Derivative Finanzinstrumente		51 058	64 107	57 102	6/7
Vorsorgeverpflichtungen		17 646	17 707	22 256	
Latente Steuerverpflichtungen		743 428	763 482	769 863	
Total langfristiges Fremdkapital		2 740 801	2 564 380	3 027 658	
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	
Kapitalreserven		735 189	586 079	503 512	
Gewinnreserven		3 151 160	3 338 889	3 372 859	
Neubewertungsreserven		- 50 141	- 59 082	- 55 660	
Total Eigenkapital		3 840 795	3 870 473	3 825 298	
Total Passiven		6 684 665	6 791 923	6 943 844	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Zug, 10. November 2016, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis September)

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 30. September 2015	1. Januar bis 30. September 2016	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	132 400	102 772	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 13 085	38 407	4
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	157	- 945	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 374	- 1 075	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 14	- 10	
Aktiviere Eigenleistungen	- 2 115	- 3 056	4
Impairment-Belastung Liegenschaften	874	913	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	- 727	479	
Abschreibungen	535	544	
Finanzaufwand netto	22 126	20 286	5
Ertragssteueraufwand	33 452	22 706	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 4 849	17 530	
Veränderung Forderungen	4 732	9 466	
Veränderung Verpflichtungen	10 909	- 9 301	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	721	885	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 8 262	7 975	
Bezahlte Zinsen	- 29 639	- 25 314	
Erhaltene Zinsen	660	103	
Erhaltene Dividenden	1	1	
Bezahlte Steuern	- 16 834	- 28 525	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	129 671	153 842	
Käufe von Anlageliegenschaften	0	- 145 203	4
Investitionen Anlageliegenschaften	- 16 038	- 13 853	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 66 508	- 62 698	4
Verkäufe von Liegenschaften	48 288	12 271	
Auszahlungen Darlehen	0	- 465	
Rückzahlungen Darlehen	1 559	1 137	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 122	- 29	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 32 822	- 208 839	
Käufe von eigenen Aktien	- 220	- 172	
Verkäufe von eigenen Aktien	189	168	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	600 000	300 000	8
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 650 000	- 290 000	8
Emission Anleihen	100 190	451 160	8
Emissionskosten Anleihen	- 410	- 1 986	
Rückzahlung Anleihen	0	- 250 000	8
Gewinnausschüttung	- 149 045	- 151 342	11
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 99 296	57 828	
Veränderung flüssiger Mittel	- 2 447	2 831	
Flüssige Mittel per 1. Januar	32 256	29 353	
Flüssige Mittel per 30. September	29 809	32 183	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
31. Dezember 2014		4 587	735 189
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
Sonstiges Ergebnis			
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		0	0
Ausschüttung an die Aktionäre			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Aktienbasierende Entschädigungen			- 31
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
30. September 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			
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. September 2016		4 587	503 512

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Quartalsabschlusses.

Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	3 151 160	- 50 141	3 840 795
	132 400		132 400
		- 13 466	- 13 466
		- 1 000	- 1 000
		1 275	1 275
		- 13 191	- 13 191
0	132 400	- 13 191	119 209
			- 149 071
- 220			- 220
2			2
219			187
	2		2
0	3 283 563	- 63 332	3 810 905
	55 326		55 326
		4 258	4 258
		418	418
		- 426	- 426
		4 251	4 251
0	55 326	4 251	59 576
- 1 248			- 1 248
1 248			1 239
	0		0
0	3 338 889	- 59 082	3 870 473
	102 772		102 772
		7 149	7 149
		- 4 070	- 4 070
		342	342
		3 422	3 422
0	102 772	3 422	106 193
	- 68 802		- 151 364
- 172			- 172
172			168
	0		0
0	3 372 859	- 55 660	3 825 298

Anhang zum konsolidierten Quartalsabschluss per 30. September 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 161 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per 30. September 2016 beschäftigte PSP Swiss Property 90 Mitarbeitende, entsprechend 82 Vollzeitstellen (Ende 2015: 87 bzw. 81).

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 30. September 2016 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 30. September 2016 und wurde durch den Verwaltungsrat am 10. November 2016 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

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

Der verkürzte konsolidierte Quartalsabschluss per 30. September 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 Quartalsabschluss per 30. September 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 Q1 – Q3 2015

1. Januar bis 30. September 2015

	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Betriebsertrag (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	207 294			207 294	- 1 015	206 278
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	13 085			13 085		13 085
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	9 355			9 355		9 355
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 7 160			- 7 160		- 7 160
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	407			407	967	1 374
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		14		14		14
Bewirtschaftung		9 933		9 933	- 9 933	0
Aktiviere Eigenleistungen		2 115		2 115		2 115
Übriger Ertrag	1 492	827	13 394	15 713	- 14 182	1 531
Total Betriebsertrag	224 472	12 889	13 394	250 755	- 24 163	226 592
Betriebsaufwand						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 18 053			- 18 053	9 933	- 8 120
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 10 948			- 10 948	563	- 10 385
Personalaufwand		- 6 502	- 6 545	- 13 046	75	- 12 971
Honorare an Dritte		- 35		- 35		- 35
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 13 210	- 2 842	- 3 234	- 19 286	13 592	- 5 693
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 874			- 874		- 874
Abschreibungen	- 503	- 32		- 535		- 535
Total Betriebsaufwand	- 43 587	- 9 412	- 9 778	- 62 777	24 163	- 38 614
Betriebserfolg (Ebit)	180 885	3 477	3 616	187 978		187 978
Finanzertrag						662
Finanzaufwand						- 22 788
Gewinn vor Steuern						165 853
Ertragssteueraufwand						- 33 452
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						132 400
Umsatzerlöse						
Mit Dritten	217 125	0	0	217 125		217 125
Mit anderen Segmenten	1 015	12 836	13 394	27 245	- 25 130	2 115
Total Umsatzerlöse	218 141	12 836	13 394	244 370	- 25 130	219 241

Segmentinformation Q1 – Q3 2016

1. Januar bis 30. September 2016

Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		208 778			208 778	- 1 067	207 711
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		- 38 407			- 38 407		- 38 407
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		72 383			72 383		72 383
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 59 277			- 59 277	2	- 59 275
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		822			822	253	1 075
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			10		10		10
Bewirtschaftung			10 067		10 067	- 10 067	0
Aktiviere Eigenleistungen			1 606	1 450	3 056		3 056
Übriger Ertrag		2 277	928	12 869	16 075	- 13 768	2 308
Total Betriebsbeitrag		186 576	12 611	14 320	213 507	- 24 646	188 861
Betriebsaufwand							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 19 164			- 19 164	10 075	- 9 089
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 12 006			- 12 006	665	- 11 341
Personalaufwand			- 7 166	- 8 311	- 15 477	75	- 15 402
Honorare an Dritte			- 37		- 37		- 37
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 13 904	- 2 879	- 2 820	- 19 603	13 832	- 5 772
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 913			- 913		- 913
Abschreibungen		- 499	- 45		- 544		- 544
Total Betriebsaufwand		- 46 486	- 10 127	- 11 131	- 67 744	24 646	- 43 098
Betriebserfolg (Ebit)		140 090	2 484	3 189	145 763		145 763
Finanzertrag							104
Finanzaufwand							- 20 390
Gewinn vor Steuern							125 477
Ertragssteueraufwand							- 22 706
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							102 772
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		282 371	0	0	282 371		282 371
Mit anderen Segmenten		1 067	12 571	14 319	27 957	- 24 901	3 056
Total Umsatzerlöse		283 438	12 571	14 319	310 328	- 24 901	285 427

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					
Käufe	145 203	0	0	0	0	0	145 203	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	945	0	0	0	0	0	945	
Umklassifizierungen	- 94 402	0	0	94 402	- 7 266	7 266	0	
Wertvermehrnde Investitionen	13 853	0	0	62 398	300	41 732	118 283	
Aktivierte Eigenleistungen	2 198	0	0	688	22	147	3 056	
Aktivierte Bauzinsen	535	0	0	1 395	20	110	2 060	
Verkäufe	- 11 196	0	0	0	0	- 59 263	- 70 459	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 29 702	0	n.a.	- 8 705	n.a.	n.a.	- 38 407	
■ 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	- 3 849	0	n.a.	0	n.a.	n.a.	- 3 849	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 913	- 913	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 499	n.a.	n.a.	n.a.	- 499	
Bilanzwert 30. September 2016	6 214 281	0	35 660	570 954	0	62 749	6 883 644	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 884					
Kumulierte Abschreibungen			- 1 224					
Netto-Buchwert			35 660					

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im Juni 2016 wurde die Liegenschaft an der Avenue de Beauregard 1 in Fribourg verkauft. Ende Juli 2016 wurde die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich gekauft (vgl. dazu die Übersicht auf den Seiten 46 bis 47).

Durch die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in der Berichtsperiode eine Abwertung um CHF 38.4 Mio. (davon CHF 29.7 Mio. bezogen auf das Anlageportfolio und CHF 8.7 Mio. im Rahmen der Projektentwicklungen) gegenüber einer Aufwertung um CHF 33.8 Mio. im Berichtsjahr 2015. 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 positiv auf die Bewertungen per 30. Juni 2016 aus. Diese Treiber vermochten die Wertminderungen durch erwartete längere Vermarktungsperioden, teilweise tiefere Marktmieten sowie höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften nicht aufzufangen. Im 3. Quartal 2016 resultierte aus der Erstbewertung der neu gekauften Liegenschaft an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich eine negative Marktwertanpassung von CHF 6.7 Mio. (3. Quartal 2015: CHF 0 Mio.).

Die interne Wertanalyse per Ende des 3. Quartals 2016 zeigte keine Indizien für weitere Wertveränderungen auf Stufe Portfolio oder Einzelliegenschaft, welche über den im Abschnitt «Grundlagen der Rechnungslegung» definierten Schwellenwerten lagen.

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende September 2016 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 66.5 Mio. (Ende 2015: CHF 85.6 Mio.).

5 Finanzaufwand

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 30. September 2015	1. Januar bis 30. September 2016
Zinsertrag	660	103
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	1
Total Finanzertrag	662	104
Zinsaufwand	25 104	22 220
Aktivierte Bauzinsen	- 2 755	- 2 060
Amortisation Emissionskosten Anleihen	439	229
Total Finanzaufwand	22 788	20 390
Total Finanzaufwand netto	22 126	20 286
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	25 543	22 449

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende September 2016 CHF 2.178 Mrd. (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 1.50 % (Vorjahresperiode: 1.71 % bzw. Gesamtjahr 2015: 1.70 %). Per Ende September 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.33 % (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. September 2016
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 785 235	6 785 235
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	5 150	0	5 150
Total		0	5 150	6 785 244	6 790 394

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	61 064	0	61 064
Total	0	61 064	0	61 064

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 ein Payer und ein Receiver Swap 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 September 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. September 2016
Kurzfristige Anleihen		249 951	0
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 300 000	1 310 000
Langfristige Anleihen		419 084	868 438
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	2 178 438

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 300 Mio. neu aufgenommen und CHF 290 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden drei 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 am 29. April 2016 über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.375 % (All-in-Kosten 0.405 %) und einer Laufzeit bis 2026 und eine weitere am 1. September 2016 über CHF 125 Mio. mit einem 0.000 % Coupon (All-in-Kosten 0.062 %) und einer Laufzeit bis 2023.

Bisher variabel verzinste 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 verzinste Positionen gewandelt.

Per Ende September 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. September 2016
< 6 Monate		349 951	110 000
6 bis 12 Monate		50 000	0
1 bis 5 Jahre		1 219 285	1 419 425
> 5 Jahre		349 799	649 013
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	2 178 438

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende September 2016 4.4 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. Juli bis 30. September 2015	1. Juli bis 30. September 2016	1. Januar bis 30. September 2015	1. Januar bis 30. September 2016
Reingewinn in CHF 1 000	44 173	37 819	132 400	102 772
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	0	6 653	- 13 085	38 407
Impairment Liegenschaften in CHF 1 000	0	0	874	725
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften in CHF 1 000	- 407	0	- 407	- 822
Zurechenbare latente Steuern in CHF 1 000	90	- 1 407	2 794	- 9 050
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	43 856	43 065	122 577	132 032
Anzahl durchschnittlich ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	0.96	0.82	2.89	2.24
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.96	0.94	2.67	2.88

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2015	30. September 2016
Eigenkapital in CHF 1 000	3 870 473	3 825 298
Latente Steuern in CHF 1 000	754 485	760 182
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	84.38	83.40
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	100.83	99.97

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 von CHF 3.25 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 149.1 Mio.).

12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

Bericht über die Review

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

Einleitung

Wir haben eine Review (prüferische Durchsicht) des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 16 bis 31 und 34 bis 49) der PSP Swiss Property AG für die am 30. September 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

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 10. November 2016

Zusatzinformationen

Immobilienportfolio	34
Kennzahlen pro Region	34
Immobilienangaben	36
Zusatzangaben Projektentwicklungen	46
Käufe Liegenschaften Q1 – Q3 2016	48
Verkäufe Liegenschaften Q1 – Q3 2016	48
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	48
Mieterstruktur	49
Kontaktstellen und wichtige Daten	50
Kundenbetreuung	51

Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1 000	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung ¹	In % vom Total
Zürich									
9M 2016		82	118 404	7 866	6 716	103 822	58.5%	176 467	53.8%
2015		83	160 540	11 729	8 831	139 980	59.3%	178 283	55.3%
Genf									
9M 2016		16	23 947	3 332	1 224	19 391	10.9%	34 420	10.5%
2015		17	37 713	3 827	1 572	32 313	13.7%	42 781	13.3%
Basel									
9M 2016		14	19 165	1 169	997	16 999	9.6%	26 093	8.0%
2015		14	24 595	1 540	1 640	21 415	9.1%	26 036	8.1%
Bern									
9M 2016		12	8 683	723	397	7 563	4.3%	13 668	4.2%
2015		12	12 027	1 004	892	10 131	4.3%	13 697	4.2%
Lausanne									
9M 2016		15	13 463	1 775	1 555	10 133	5.7%	20 288	6.2%
2015		15	17 859	2 389	1 346	14 124	6.0%	20 032	6.2%
Übrige Standorte									
9M 2016		22	14 538	1 661	679	12 198	6.9%	25 157	7.7%
2015		22	17 397	2 029	702	14 665	6.2%	20 274	6.3%
Areale und Entwicklungsliegenschaften									
9M 2016		10	10 577	2 638	438	7 502	4.2%	n.a. ⁸	9.7%
2015		8	6 287	2 435	424	3 428	1.5%	n.a. ⁹	6.7%
Gesamttotal Portfolio									
9M 2016¹⁰		171	208 778	19 164	12 006	177 608	100.0%	296 093	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 31 907.

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

10 Für 2016 9 Monate bzw. per 30. September.

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 in m ²
					brutto ⁴	netto ⁵				
181 655	59.0%	- 17 793	3 962 970	57.6%	4.1%	3.6%	12 875	7.3%	44 288	8.8%
187 549	59.1%	28 298	3 891 057	57.9%	4.1%	3.6%	16 136	9.1%	55 421	10.9%
39 405	12.8%	- 28 963	744 528	10.8%	4.3%	3.4%	7 437	21.6%	19 049	22.5%
46 937	14.8%	- 9 739	906 844	13.5%	4.2%	3.6%	3 912	9.1%	6 752	7.4%
26 189	8.5%	11 358	527 742	7.7%	4.9%	4.3%	501	1.9%	2 279	2.5%
26 253	8.3%	32 261	514 815	7.7%	5.0%	4.3%	602	2.3%	2 850	3.1%
12 197	4.0%	- 152	251 915	3.7%	4.6%	4.0%	756	5.5%	2 422	5.6%
12 396	3.9%	5 180	251 951	3.7%	4.9%	4.1%	725	5.3%	2 409	5.6%
23 768	7.7%	7 587	357 715	5.2%	5.1%	3.8%	2 094	10.3%	7 938	9.8%
23 894	7.5%	7 637	347 457	5.2%	5.2%	4.1%	1 886	9.4%	7 158	8.8%
24 852	8.1%	- 1 740	405 071	5.9%	4.8%	4.0%	4 230	16.8%	19 047	17.9%
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	633 704	9.2%	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.
308 066	100.0%	- 38 407	6 883 644	100.0%	4.3%	3.7%	27 894	9.4%	95 023	10.4%
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. September 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 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	3 147	46 809
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	4 015	0	0	326	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	5 401	0	468	126	5 995
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 988	0	0	382	7 370
Zürich, Alfred Escher-Str. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 481	2 032	0	0	4 513
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	10 287	0	0	1 644	11 931
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	7 557	0	0	625	8 182
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	14 797	0	877	8 539	24 213
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	5 122	0	0	2 105	7 227
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 370	360	371	1 401	11 502
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828
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	25.2%	3.2%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
121	0.0%	6.1%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.3%	5.4%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
210	0.6%	6.7%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	5.8%	4.4%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.7%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
127	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	7.0%	4.3%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	19.3%	4.6%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	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%	2.4%	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%	2.5%	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	43.5%	3.5%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.7%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	64.9%	1.0%	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	0.0%	3.7%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	3.7%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	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%	4.7%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	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	9.1%	4.3%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	2.1%	5.0%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	5.3%	5.4%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	3.2%	6.0%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	23.0%	5.0%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	3.2%	3.2%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.6%	4.6%	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%	2.7%	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 46 bis 47.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Kauf während Berichtsperiode.

Ort, Adresse	30. September 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	930	0	0	88	1 018
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. 101, 103, 105 / Förllibuckstr. 30 ⁹		7 567	18 687	4 043	0	1 378	24 108
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	17 258	1 323	0	5 790	24 371
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 933	857	86	7 520	19 396
Zürich, Hotttingerstr. 10 – 12		1 922	3 572	0	0	661	4 233
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	2 370	159	216	91	2 836
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51		429	1 474	0	243	367	2 084
Zürich, Limmatstr. 250 – 254/264/266 («Red»)		4 705	7 808	0	283	710	8 801
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 811	0	0	154	2 965
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 16		206	468	166	0	182	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	2 795	656	0	152	3 603
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	1 640	8 095
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 224	133	0	134	1 491
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 759	260	0	834	2 853
Total		247 893	372 736	34 489	12 687	83 111	503 023

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
21	28.9%	3.3%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	62.1%	-0.3%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	15.4%	3.4%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	28.7%	3.3%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	5.3%	4.0%	1992	2009 13	29.07.2016	PR	AE	100.0%
41	3.4%	4.3%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	17.4%	4.0%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	37.4%	2.3%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	6.5%	2.9%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	1.4%	3.0%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	1.3%	4.5%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
33	2.9%	3.6%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	39.0%	0.8%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	20.6%	1.6%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	0.0%	3.8%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.3%	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%	2.7%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	33.1%	-2.3%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	1.9%	4.1%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	0.8%	3.4%	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%	3.9%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	0.0%	3.9%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	21.1%	3.1%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.6%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.0%	2.9%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	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	39.5%	2.1%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	5.5%	3.5%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	1.2%	3.7%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 671	7.3%	3.6%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 46 bis 47.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Kauf während Berichtsperiode.

Ort, Adresse	30. September 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	1 583	606	0	231	2 420
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 059	173	0	77	1 309
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	10 745	1 055	0	255	12 055
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 691	0	0	577	6 268
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	8 839	0	0	5 303	14 142
Total		31 919	67 259	4 606	977	11 653	84 495
Region Basel							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	10 114	2 761	0	1 713	14 588
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	350	952	0	77	1 379
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	787	137	485	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	12 696	0	0	122	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	71 061	6 024	1 921	13 404	92 410

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%	2.9%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	24.2%	2.0%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.3%	2.0%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	36.8%	1.6%	1825	1996 2014 15	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	16.7%	2.9%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
51	18.3%	3.5%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	7.4%	3.2%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.0%	2.8%	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	98.0%	6.9%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
821	21.6%	3.4%						
0	0.0%	3.2%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	11.9%	3.8%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.8%	3.8%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	3.3%	6.2%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.5%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.3%	4.7%	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	0.0%	4.5%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	4.6%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.6%	4.3%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
652	1.9%	4.3%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 46 bis 47.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Kauf während Berichtsperiode.

Ort, Adresse	30. September 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 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	3 645	386	0	572	4 603
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	28 116	6 768	3 249	4 938	43 071
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	9 822	0	684	4 661	15 167
Lausanne, Av. de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Ch. des 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	2 335	1 633	1 561	366	5 895
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 717	1 710	0	36	10 463
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	1 325	330	295	400	2 350
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 926	328	763	640	4 657
Total		30 594	46 035	6 966	3 566	24 762	81 329
Übrige Standorte							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 335	671	0	86	2 092
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 063	1 570	0	625	4 258
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	3 559	18 404
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	474	0	180	1 536
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95		14 291	0	0	0	8 769	8 769

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

Anzahl Parkplätze	Leer- standsquote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
0	0.0%	3.9%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	4.4%	3.0%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	9.0%	5.5%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	41.4%	2.8%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	4.3%	4.0%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	8.3%	4.5%	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	0.6%	3.5%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.8%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE BR	100.0%
186	5.5%	4.0%						
23	0.8%	- 2.1%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	20.8%	5.1%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	0.3%	6.1%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.1%	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	0.0%	2.4%	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%	4.8%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	10.0%	2.7%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	10.6%	3.5%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.2%	3.3%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	99.8%	- 0.7%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
732	10.3%	3.8%						
29	0.0%	4.7%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	4.5%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.8%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.2%	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	43.8%	2.9%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	16.8%	2.8%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	8.0%	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 46 bis 47.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Kauf während Berichtsperiode.

Ort, Adresse	30. September 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
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, Gurzelgasse 6		0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	544	1 202
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	46 664	16 189	963	42 746	106 562
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁷							
Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower»		3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genève, Rue du Marché 40, Projekt		798	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»		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 / Förllibuckstr. 150, Projekt		8 225	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstr., Löwenbräu «Black»		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.
Zürich, Projekt «Orion»		10 557	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		146 223	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		608 059	631 871	75 042	23 363	180 614	910 890

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%	5.8%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.0%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	10.9%	4.2%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.0%	5.4%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	1.4%	4.8%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	0.0%	4.4%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
586	33.5%	3.1%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	1.3%	2.8%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	4.6%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	7.0%	3.8%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	8.0%	3.6%	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	16.8%	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.		01.07.2002	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	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.	n.a.		01.12.2002	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.						
8 108	9.4%	3.7%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 46 bis 47.

8 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

9 Kauf während Berichtsperiode.

Zusatzangaben Projektentwicklungen

«Salmenpark» Rheinfelden

Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 43 000 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 176.0 Mio. beansprucht) Verkaufsstand: 84 Wohnungen Vermietungsstand: 65 % der kommerziellen Fläche und 23 Mietwohnungen	Fertigstellung: Ende 2016
	Projektstand: In Planung (Etappe 2) Projekt mit ca. 11 000 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 6.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Fertigstellung: tbd
	Projektstand: In Überprüfung (Etappe 2) Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 2.7 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Fertigstellung: tbd
	Projektstand: In Überprüfung (Etappe 3) Liegenschaft Bahnhofplatz 2 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. Vermietungsstand: 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 total ca. 18 000 m ² Nutzfläche.	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 110 Mio. (davon CHF 64.5 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 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 24.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Fertigstellung: 2018
--	---	--------------------------------

Projekt «Rue du Marché»

Genève, Rue du Marché 40

Projektbeschreibung: Totalsanierung	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. (davon CHF 1.0 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Fertigstellung: 2018
---	--	--------------------------------

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).	Projektstand: In Planung Baubeginn: Q1 2017 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. Verkaufsstand: n.a.	Fertigstellung: 2019
--	---	--------------------------------

Projekt «Orion»

Zürich, Förrlibuckstrasse 178/180, Hardturmstrasse 181, 183, 185

Projektbeschreibung: Abriss und Neubau	Projektstand: In Planung Baubeginn: 2018 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 120 Mio. Vermietungsstand: n.a.	Fertigstellung: 2020
--	--	--------------------------------

Käufe Liegenschaften Q1 – Q3 2016

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 687	4 043

Verkäufe Liegenschaften Q1 – Q3 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. September 2016

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7 %	7 %
2016	6 %	6 %
2017	10 %	11 %
2018	10 %	11 %
2019	9 %	11 %
2020	9 %	8 %
2021	12 %	11 %
2022	9 %	9 %
2023	4 %	5 %
2024	1 %	1 %
2025	11 %	11 %
2026+	12 %	9 %
Total	100 %	100 %

Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum
0	1 378	24 108	236	29.07.2016

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. September 2016
Swisscom	10 %	10 %
Google	5 %	5 %
Schweizer Post	3 %	3 %
JT International	3 %	n.a.
Roche	2 %	2 %
Bär & Karrer	n.a.	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

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

Agenda

Publikation FY 2016

7. März 2017

Ordentliche Generalversammlung 2017

5. April 2017, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2017

12. Mai 2017

Publikation H1 2017

18. August 2017

Publikation Q1 – Q3 2017

14. November 2017

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

November 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

