

GESCHÄFTS-  
BERICHT

2015

# Kennzahlen

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

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161	163	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 161 136	6 223 006	1.0 %
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.5	4.4	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.9	3.7	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	10.0	8.5	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	446 908	501 371	12.2 %

## Personalbestand

Periodenende	Stellen	83	87	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	81	

## Kennzahlen pro Aktie

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

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

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 18, Fussnote 2.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2015: Setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (CHF 1.80) und einer Dividende aus dem Bilanzgewinn (CHF 1.50).

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

# Inhalt

<b>Überblick</b>	
Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Vorwort des Verwaltungsrats	8
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	13
Firmenporträt	14
Die PSP-Aktie	18
Bericht zum Geschäftsjahr 2015	20
<b>Finanzberichte</b>	
Konzernrechnung	30
EPRA Reporting	92
Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)	99
<b>Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung</b>	
Vergütungsbericht	112
Erläuterungen zum Vergütungssystem	116
Anträge an die Generalversammlung 2016	122
<b>Corporate Governance</b>	
<b>Zusatzinformationen</b>	
Nachhaltigkeitsbericht	144
Immobilienportfolio	166
Mehrjahresübersicht	182
Kontaktstellen und wichtige Daten	184
Kundenbetreuung	185

## 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](http://www.psp.info) verfügbar.

## Nachhaltigkeit

Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Geschäftsberichts. Der Geschäftsbericht ist jedoch als PDF unter [www.psp.info/Finanzberichte](http://www.psp.info/Finanzberichte) abrufbar.

## [www.psp.info](http://www.psp.info)

Weitere Publikationen und Informationen finden sich auf [www.psp.info](http://www.psp.info).

## Das Wichtigste in Kürze

### Portfoliowert

**CHF 6.724 Mrd.**

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

### Eigenkapitalbasis

**CHF 3.870 Mrd.**

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

### Erfolgreiches Fremdmittel-Management

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

### Ebitda

**CHF 232.7 Mio.**

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

## Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge CHF 161.3 Mio.

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

## Ausschüttung CHF 3.30/Aktie

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

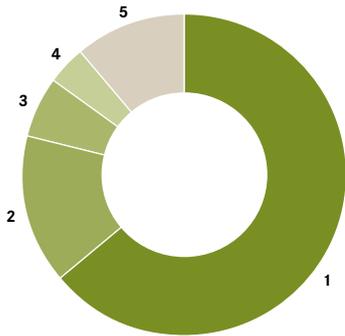
## EPRA NAV CHF 103.05/Aktie

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

## EPRA Cost Ratio 17.2 %

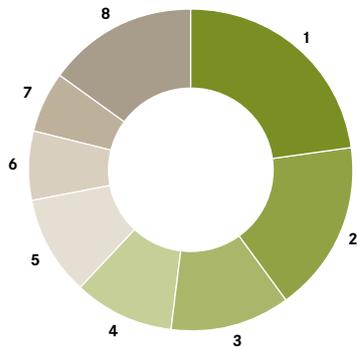
Der EPRA Cost Ratio vergleicht den Liegenschaftsaufwand plus den gesamten Betriebsaufwand mit dem Liegenschaftsertrag. Ohne Renovationskosten betrug der EPRA Cost Ratio 14.6 %.

### Miete nach Nutzungsart



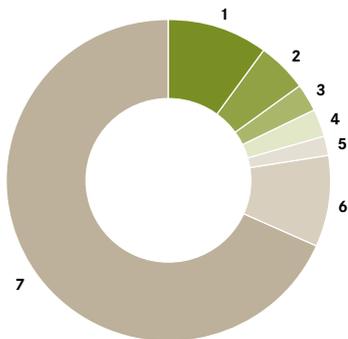
1	Büro	64 %
2	Verkauf	15 %
3	Parking	6 %
4	Gastronomie	4 %
5	Übrige	11 %

### Miete nach Mieterart



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

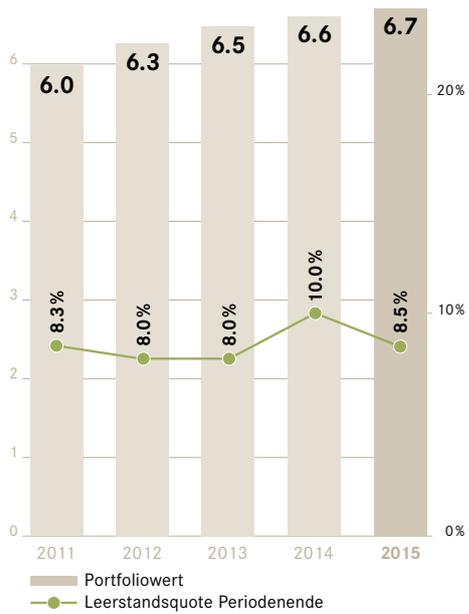
### Miete nach grössten Mietern



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

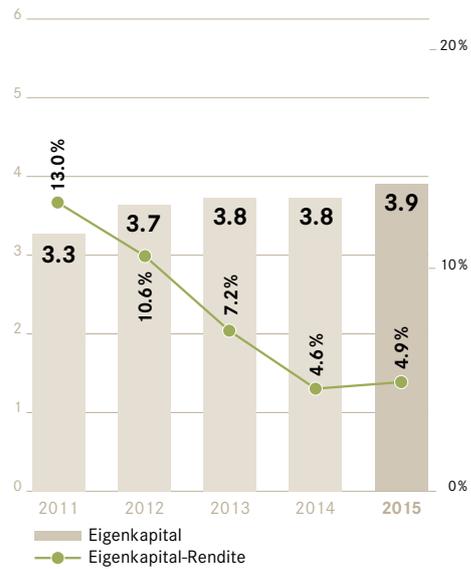
### Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



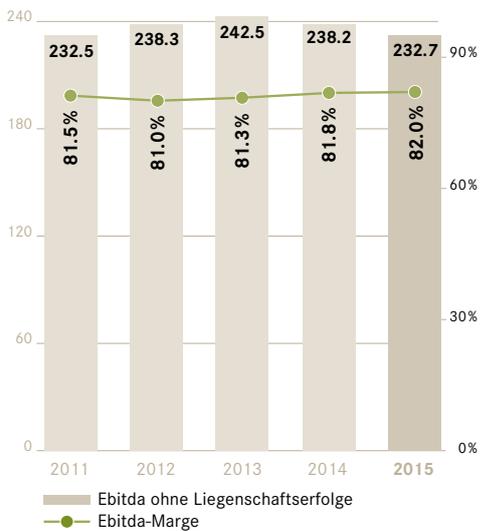
### Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



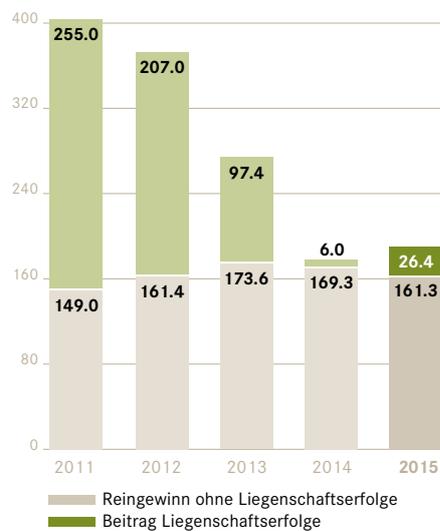
### Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



### Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



# Vorwort des Verwaltungsrats

## Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

### Wirtschaft

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

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

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

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

Auf dem kommerziellen Liegenschaftsmarkt ist ein «hausgemachtes» Problem noch pending: Trotz ablehnendem Entscheid des Parlaments von Ende 2014 will der Bundesrat die Lex Koller überarbeiten. Dem Vernehmen nach soll in der bevorstehenden Vernehmlassung vorgeschlagen werden, ausländische Investoren weitgehend vom Schweizer Immobilienmarkt auszuschliessen.

## Immobilienmarkt

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

Punktuell herrschte bei den Büroflächen 2015 weiterhin ein strukturelles Überangebot. Der Verdrängungswettbewerb hat sich weiter akzentuiert, v.a. bei schlecht gelegenen Liegenschaften mit ungenügender Verkehrsanbindung und bei Objekten mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten. Anders präsentierte sich die Situation bei zentral gelegenen, gut erschlossenen und modernen bzw. flexibel nutzbaren Büroflächen; hier ist die Nachfrage zufriedenstellend. Gesamthaft dürfte die Absorption des in den letzten Jahren aufgebauten Überangebots an Büroflächen (namentlich an peripheren Lagen in Zürich und Genf) noch einige Zeit in Anspruch nehmen; dies könnte sich weiter dämpfend auf die Mietpreisentwicklung auswirken.

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

## Geschäftsverlauf

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

Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn 2015 erlaubt es uns, an der Generalversammlung vom 31. März 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro Aktie (davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende) zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen). Dies entspricht einer Rendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2015 von CHF 88.00. Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

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

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

## Areale und Projekte

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

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

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

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

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

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

## Ausblick

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

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

Im operativen Geschäft konzentrieren wir uns unverändert auf die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte. Unseres Erachtens ist es gerade in der heutigen Zeit entscheidend, dass man sein Liegenschaftsportfolio vorausschauend bewirtschaftet und zukunftsgerichtet positioniert. Wir sind überzeugt, dass es immer wichtiger wird, potenziellen Mietern moderne, nachhaltige und individuell gestaltbare Mietflächen anbieten zu können. Wir setzen deshalb alles daran, ältere Liegenschaften möglichst umfassend zu renovieren und zu modernisieren – oder gegebenenfalls durch Ersatzneubauten zu ersetzen.

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



Dr. Günther Gose  
Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel  
Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

29. Februar 2016

# Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

## Verwaltungsrat



**Dr. Günther Gose**  
Präsident



**Dr. Luciano Gabriel**  
Delegierter



**Adrian Dudle**  
Mitglied



**Prof. Dr. Peter Forstmoser**  
Mitglied



**Nathan Hetz**  
Mitglied



**Gino Pfister**  
Mitglied



**Josef Stadler**  
Mitglied



**Aviram Wertheim**  
Mitglied

## Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt, Sekretär des Verwaltungsrats

## Geschäftsleitung



**Dr. Luciano Gabriel**  
Chief Executive Officer



**Giacomo Balzarini**  
Chief Financial Officer



**Dr. Ludwig Reinsperger**  
Chief Investment Officer

(Bis 31. Januar 2016. Vgl. dazu auch Corporate Governance, Ziffer 4.1, Seite 135.)

# Firmenporträt

## Immobilienportfolio mit langfristiger Ausrichtung

PSP Swiss Property besitzt schweizweit Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 6.223 Mrd. Die Objekte befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen Entwicklungsareale und -projekte mit einem Wert von CHF 0.501 Mrd. Mit einem totalen Immobilienwert von CHF 6.724 Mrd. gehört PSP Swiss Property zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz.

Strategiekonforme Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Ziel ist eine Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Objektnutzung und umfassende Renovationen, wobei wir das Immobilienportfolio stets zukunftsgerichtet positionieren wollen. Im Weiteren sind wir bemüht, die Betriebskosten für Eigentümer und Mieter laufend zu senken und eine nachhaltige Reduktion der Umweltbelastung in den Bereichen Energie, Wasser und CO<sub>2</sub> zu erreichen.

## Regionale Präsenz

Eine breite regionale Präsenz wird durch Geschäftsstellen in Genf, Olten und Zürich sichergestellt. Dadurch kennen unsere Mitarbeitenden in den Bereichen Immobilienbewirtschaftung, Bautreuhand und Asset Management den lokalen Markt. Sie können so unsere Liegenschaften vor Ort effizienter bewirtschaften, unsere Mieter besser betreuen und Akquisitionsmöglichkeiten adäquater beurteilen.

## Wertorientierte Wachstumsstrategie

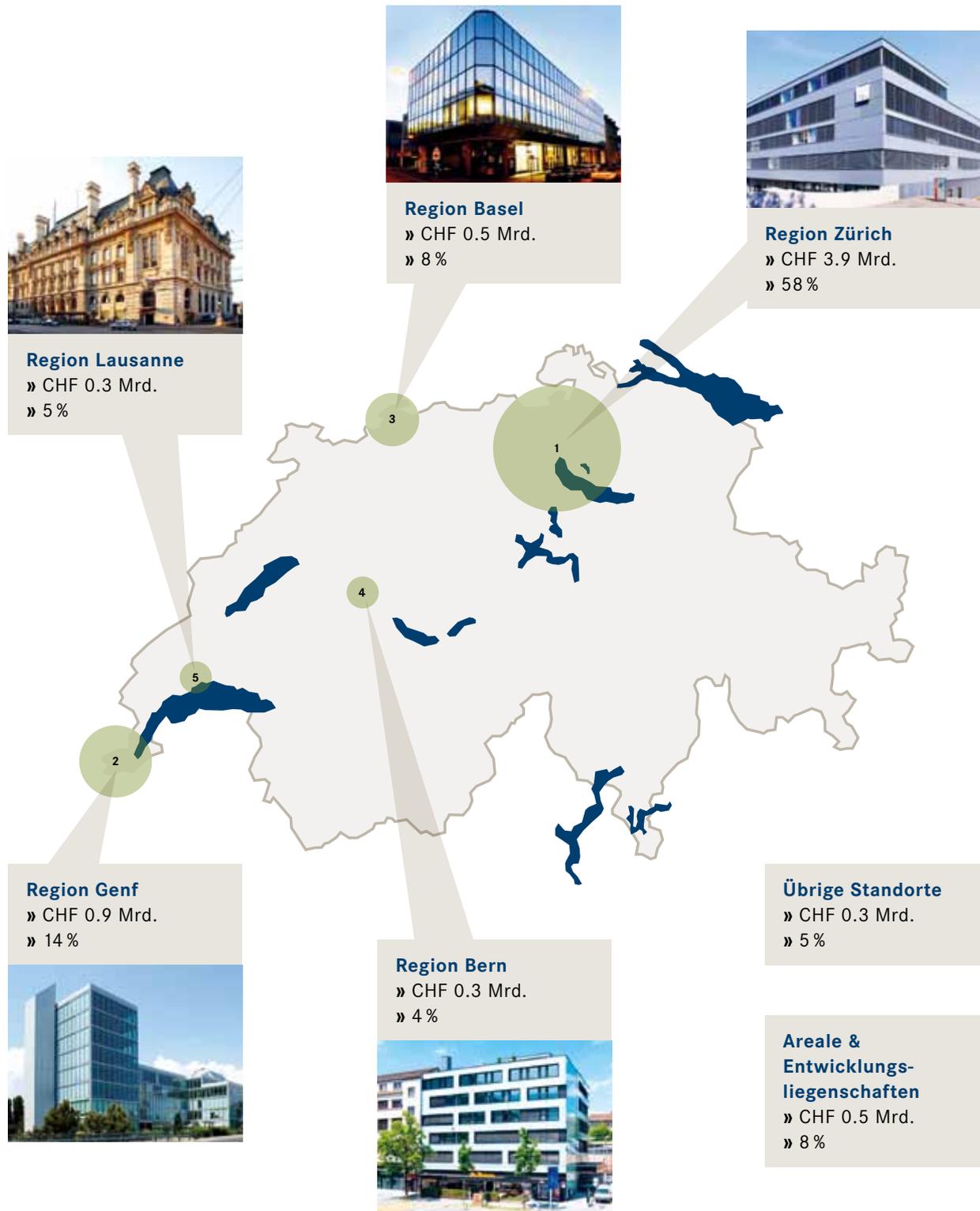
Wir schaffen Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum.

Organisches Wachstum: Im Zentrum steht hier die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dabei ist die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, dem Bautreuhand und den Bewirtschaftungsaktivitäten ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Intensive Vermietungsaktivitäten sowie gezielte, wertvermehrnde Erneuerungsinvestitionen in ausgewählte Liegenschaften sind die Kernaktivitäten im Rahmen der Portfoliooptimierung.

Externes Wachstum: Dies kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilien-Portfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte sind wir ausgesprochen selektiv, da wir nicht Grösse als Selbstzweck anstreben. Gekauft wird nur, wenn der Preis, die Lage und die Zukunftsaussichten Mehrwert für die Aktionäre in Aussicht stellen. Entscheidend bei jeder Akquisition ist die sorgfältige Evaluation des Risiko/Ertrags-Profiles.

Eine erfolgreiche Immobilienportfoliostrategie erfordert aber auch die laufende Optimierung und Bereinigung des Liegenschaftsbestands mittels Verkäufen.

## Marktregionen



## Ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit jeher ein zentraler Faktor in unserer Geschäftstätigkeit. Aufgrund der Grösse unseres Liegenschaftsportfolios sind wir uns unserer Verantwortung bewusst, wenn es um die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen und Energie geht. Ziel ist es, den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens in allen Phasen der Geschäftstätigkeit so klein wie möglich zu halten, vom Bau neuer Liegenschaften über Renovationen und Sanierungen bis zum Betrieb und Unterhalt.

Doch die Deklaration von Nachhaltigkeitszielen ist das eine; die notwendigen Massnahmen auch wirklich umzusetzen, ist etwas ganz anderes. Aus diesem Grund haben wir ein Nachhaltigkeits-Team eingesetzt, welches ein ökologisches Nachhaltigkeitsprogramm definiert und ein umfassendes Energie-Managementsystem eingeführt hat. Im Sinne einer grösstmöglichen Transparenz veröffentlichen wir seit 2010 jeweils im Rahmen des Geschäftsberichts einen Nachhaltigkeitsbericht. Im Geschäftsbericht 2015 wenden wir zudem erstmals die «Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting» der EPRA (European Public Real Estate Association) an. Der Erfolg zeigt, dass wir auf dem richtigen Weg sind: Die CO<sub>2</sub>-Emissionen wurden von 2010 bis 2015 um 15 % reduziert.

Weitere Informationen finden sich im «Nachhaltigkeitsbericht» auf den Seiten 144 bis 155.

## Starke Kapitalstruktur

Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für jedes Unternehmen zentral. Wir ergreifen deshalb frühzeitig Massnahmen, um unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Dazu gehört auch, dass wir den Verschuldungsgrad niedrig halten und auf eine Refinanzierung achten, die unsere konservative Anlagepolitik berücksichtigt. Ganz besonders achten wir auf ausreichend zugesicherte Kreditlinien und diversifizierte Finanzierungsquellen.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.870 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.0 % – verfügten wir per Ende 2015 über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 1.969 Mrd., was lediglich 29.0 % der Bilanzsumme entspricht. Die restlichen 14 Prozentpunkte waren hauptsächlich Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen. Im Weiteren betragen die unbenutzten zugesicherten Kreditlimiten per Ende 2015 CHF 650 Mio. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 29.4 Mio.

Die konservative Finanzierungspolitik stellt v.a. in unsicheren Kapital- und Finanzmarktzeiten einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil dar.

## Personal

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Führungsstruktur der Gruppe<sup>1</sup> per Ende 2015:

<b>Geschäftsleitung (3)</b>		
<b>Rechtsabteilung (4), Personal/Dienste (4), Sekretariat (1)</b>		
<b>Immobilienanlagen</b>	<b>Immobilienbewirtschaftung</b>	<b>Finanzen/Administration</b>
<b>Asset Management (5)</b>	<b>Geschäftsstelle Zürich (16)</b>	<b>Rechnungswesen, Tresorerie, Steuern (11)</b>
<b>Erstvermietung (2)</b>	<b>Geschäftsstelle Olten (8)</b>	<b>Kommunikation (2)</b>
<b>Analyse/Reporting (2)</b>	<b>Geschäftsstelle Genf (9)</b>	<b>Informatik (5)</b>
<b>Bautreuhand (15)</b>		

Total Anzahl Mitarbeitende: 87 (Vollzeitstellen 81)

Alter	Anzahl Mitarbeitende	Dienstjahre	Anzahl Mitarbeitende
< 20-jährig	1	< 5 Jahre	38
21- bis 25-jährig	1	6 bis 10 Jahre	22
26- bis 35-jährig	23	11 bis 15 Jahre	19
36- bis 45-jährig	23	16 bis 20 Jahre	7
46- bis 55-jährig	21	> 20 Jahre	1
> 55-jährig	20		

Ende 2015 beschäftigten wir 87 Mitarbeitende (Ende 2014: 83); der Frauenanteil betrug 43 % (Ende 2014: 41 %). Die Fluktuation lag bei 11 % (2014: 7 %).

Ende 2015 waren zudem gesamtschweizerisch 24 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2014: 25). Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der PSP Management AG geführt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeitenden finden sich im Abschnitt «Soziale Nachhaltigkeit» auf Seite 153.

<sup>1</sup> Im Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.1, Seite 124, ist die Gruppenstruktur nach Gesellschaften dargestellt.

# Die PSP-Aktie

## Dividendenpolitik

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70 % des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge<sup>2</sup> betragen. Wir sind bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies haben wir in unserer Firmengeschichte bis anhin auch erreicht.

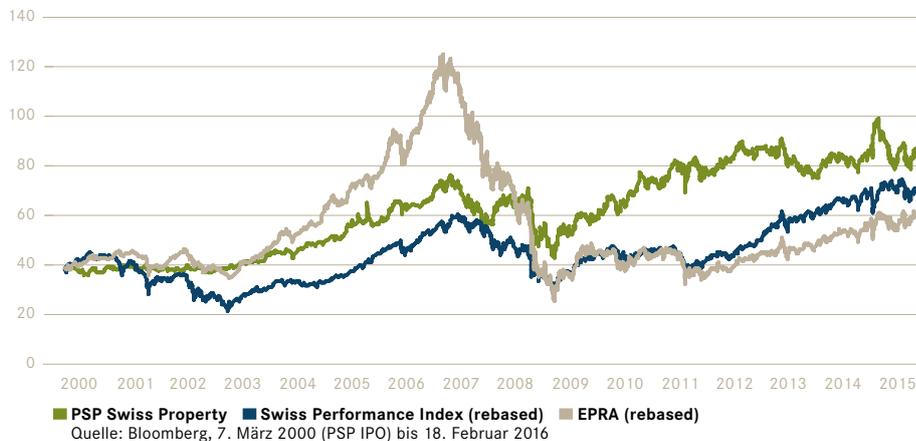
## Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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

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

## Aktienkursentwicklung

(in CHF)



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

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

<sup>2</sup> Der «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem konsolidierten Jahresgewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den realisierten Erfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge».

Kennzahlen	Einheit	2014	2015	Veränderung <sup>1</sup>
<b>Aktienkurs</b>				
Höchst	CHF	86.50	99.75	
Tiefst	CHF	74.25	78.25	
Periodenende	CHF	85.80	88.00	2.6%

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

#### Börsenkapitalisierung

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

#### Anzahl Aktien

Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Eigene Aktien	Stück	0	0	
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien <sup>2</sup>	Stück	8 027	7 908	

#### Kennzahlen pro Aktie

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

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

2 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 18, Fussnote 2.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2015: Setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (CHF 1.80) und einer Dividende aus dem Bilanzgewinn (CHF 1.50).

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

7 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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

## Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich in der Jahresrechnung der Holding auf Seite 106, Anmerkung Nr. 4.2.

## Investor Relations

Vasco Cecchini, Telefon +41 (0)44 625 57 23, investor.relations@psp.info

# Bericht zum Geschäftsjahr 2015

## Marktumfeld

### Investitionsmarkt Geschäftsliegenschaften

2015 hat sich der Angebotsüberhang an Geschäftsflächen erstmals seit längerer Zeit wieder leicht zurückgebildet, dies als Folge der gedrosselten Neubautätigkeit. Nichtsdestotrotz überstieg das Angebot gesamthaft die Nachfrage nach wie vor deutlich. Für 2016 wird ein weiterer Rückgang bei der Neubautätigkeit erwartet. Das Überangebot sollte sich somit, wie in einem normalen Immobilienzyklus üblich, bis zu einem gewissen Grad «automatisch» wieder abbauen.

Im Central Business District von Zürich ist die Nachfrage für den Kauf von Geschäftsliegenschaften an Spitzenlagen nach wie vor hoch. 2015 wurden allerdings nur wenige Objekte verkauft. Dabei wurden für gewisse Liegenschaften an bester Lage in der Innenstadt bisweilen Liebhaberpreise bezahlt – mit entsprechend tiefen Nettoanfangsrenditen.

Gesamthaft gesehen bleibt das Investitionsklima für Büro- und Geschäftsliegenschaften angespannt. Dabei sind die Aussichten für Geschäftsflächen an zentralen Lagen bzw. mit guter Verkehrsanbindung in den Grossstädten besser als für Standorte in Aussenquartieren oder kleineren Städten. In einem tendenziell schwächer werdenden Markt werden es Liegenschaften an peripheren Lagen mit schlechter Verkehrsanbindung und Objekte mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten zunehmend schwer haben, Käufer (und Mieter) zu finden.

## Vermietungsmarkt

### Büroflächen

Auf dem Mietmarkt für Büroliegenschaften besteht trotz abflachender Bautätigkeit immer noch ein strukturelles Überangebot, v.a. in peripheren Lagen von Zürich und Genf. Die Ursachen dafür sind auf der einen Seite der Bau-Boom und die Überproduktion der letzten Jahre, auf der anderen Seite die Optimierung des Platzbedarfs bei vielen Unternehmen. In diesen Submärkten ist bei den Mietpreisen kaum Aufwärtspotenzial vorhanden.

Bei gut gelegenen und modernen Büroflächen ist die Nachfrage dagegen zufriedenstellend. Im wirtschaftlich starken Zentrum von Zürich ist der Druck auf die Mietpreise deshalb weniger ausgeprägt. So ist auch die Leerstandsquote im Central Business District von Zürich, einem unserer Hauptmärkte, seit Längerem relativ stabil; 2015 war die Quote sogar leicht rückläufig. Die Absorption der Leerstände verläuft allerdings schleppender als auch schon. Zudem werden von Mietinteressenten zum Teil substantielle Mietanreize gefordert.

In Genf, wo wir ebenfalls stark vertreten sind, ist das Angebot an Büroflächen weiter gestiegen. Grosse leerstehende Flächen sind ausserhalb des Zentrums, insbesondere in der Region um den Flughafen, auszumachen. Die verfügbaren Mietflächen im Central Business District von Genf sind v.a. durch die Konsolidierung der Finanzindustrie entstanden. Der Druck auf die Spitzenmieten in Genf bleibt bestehen.

### **Verkaufsflächen**

Für die Vermietung von Verkaufsflächen war 2015 ein herausforderndes Jahr. Zuerst stärkte die Aufhebung des Euro-Mindestkurses den Einkaufstourismus im Ausland, dann bereitete der wachsende Online-Handel zunehmend Sorgen. In diesem Marktumfeld erwiesen sich wiederum gute Passanten- und Zentrumslagen (das sogenannte «high street retail») als ziemlich resistent, auch wenn die stürmische Expansion vieler Handelsketten etwas abgeflaut ist. Wir gehen davon aus, dass das Mietpreisniveau an diesen frequenzstarken und repräsentativen Standorten, wo sich ein grosser Teil unserer Liegenschaften befindet, hoch bleiben wird. Verstärkt unter Druck kommen dürften dagegen je länger, je mehr Läden in Grenzregionen, kleineren Städten, Agglomerationen und Aussenquartieren sowie Geschäfte mit veralteten Einrichtungen oder unzweckmässigen Grundrissen.

### **Ausblick**

Wir erwarten, dass der Akquisitionsmarkt für gute Objekte hart umkämpft bleiben wird. Geschäftsliegenschaften sind für institutionelle Investoren wie Pensionskassen und Versicherungen, aber auch für private Anleger, interessante Anlagealternativen – dies nicht nur im aktuellen Tiefzinsumfeld.

Was die Vermietung anbelangt, dürfte der kommerzielle Immobilienmarkt in den kommenden Jahren noch anspruchsvoller werden. Die Überkapazitäten werden zu einem zunehmenden Verdrängungswettbewerb führen. Zudem stellen Büro- und Ladenmieter immer höhere Ansprüche und wissen ihre Marktposition zu nutzen. In diesem Marktumfeld müssen Vermieter vermehrt bereit sein, zum Teil substanzielle Mietanreize zu gewähren. Mietinteressenten verhandeln vor allem über jene Anreize, die ihre Infrastrukturkosten über die Mietdauer reduzieren. Beliebt sind v.a. Kostenbeteiligungen für Ausbauten sowie mietfreie Perioden. Hinsichtlich Flexibilität sind kürzer werdende Mietdauern und vorzeitige Kündigungsoptionen beliebt.

In diesem kompetitiven Umfeld verfügen Vermieter, die moderne Neubauten oder umfassend renovierte und modernisierte Objekte anbieten können, über einen kompetitiven Vorteil. Wir setzen deshalb unsere Renovations-, Modernisierungs- und Neubautätigkeiten konsequent fort. Wir haben bereits bei mehreren Liegenschaften umfangreiche Renovierungsarbeiten durchgeführt bzw. neu in Angriff genommen, so etwa in der Zürcher Innenstadt und in Zürich-West (siehe «Areale und Projekte»).

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende 2015 163 Büro- und Geschäftshäuser. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und drei im Bau befindliche Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.724 Mrd. (Ende 2014: CHF 6.608 Mrd.).

## Anlageliegenschaften

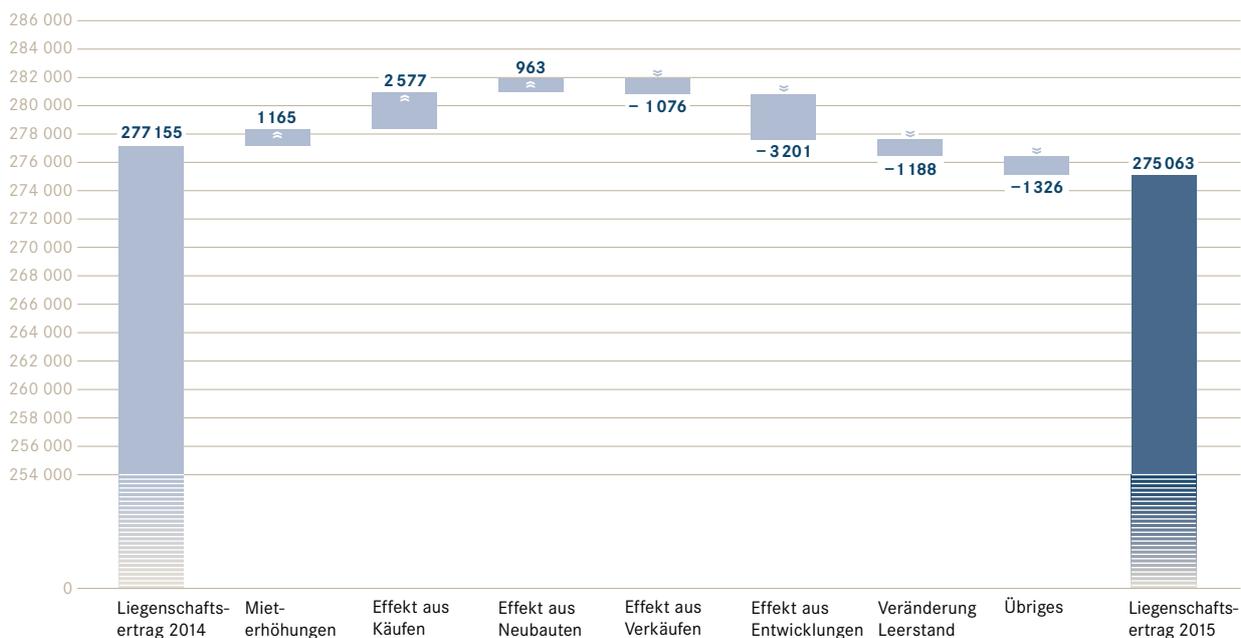
2015 haben wir die Anlageliegenschaft an der Heinrich-Stutz-Strasse 23/25 in Urdorf für CHF 6.7 Mio. erworben; die Anlageliegenschaft an der Altstetterstrasse 124 / Herrligstrasse 21 in Zürich wurde für CHF 48.3 Mio. verkauft.

Unser Immobilien-Asset-Management eruiert laufend, in welchen Liegenschaften Wertsteigerungspotenzial und Optimierungsmöglichkeiten für die Vermietung vorhanden sind. Dieses Potenzial wird durch Umbauten und andere Massnahmen konkretisiert und ausgeschöpft. So befinden sich im Rahmen dieser Hauptaufgabe mehrere Liegenschaften in einem umfassenden Renovationsprozess. Dabei konzentrieren wir uns zurzeit v.a. auf die Zürcher Innenstadt mit Schwerpunkten am Bahnhofquai / Bahnhofplatz sowie diverse Liegenschaften in Zürich-West. Insgesamt werden wir bei den Anlageimmobilien 2016 und 2017 voraussichtlich rund CHF 110 Mio. für Renovationen und Umbauten investieren.

Zudem befindet sich ein Ersatzneubau für die beiden Liegenschaften an der Förrlibuckstrasse 178/180 und Hardturmstrasse 181/183/185 in Zürich-West in Planung. Der Neubau wird den heutigen Anforderungen bezüglich flexibler Gestaltung der Bürogrundrisse und Nachhaltigkeit entsprechen. Aus heutiger Sicht wird sich die Investitionssumme auf rund CHF 120 Mio. belaufen.

## Entwicklung Liegenschaftsertrag

(in CHF 1000)



## Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 33.8 Mio. Positive Effekte zeitigten Renovationen und ein um 24 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Ende 2015 nominal 4.57 % (Ende 2014: 4.81 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassungen der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften wirkten sich demgegenüber negativ aus.

## Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende 2015 8.5 % (Ende 2014: 10.0 %). Von den 8.5 % waren 0.5 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.6 Mrd. trugen insgesamt 2.9 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 5.1 Prozentpunkte.

Von den im Jahr 2016 auslaufenden Mietverträgen (CHF 53.8 Mio.) waren per Ende 2015 58 % erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2016 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 11 %.

## Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wir besitzen und entwickeln insgesamt fünf Areale und drei im Bau befindliche Einzelprojekte. Das Projekt «Orion» befindet sich in der Planungsphase.

### Löwenbräu-Areal, Zürich

Der Kunstteil «White» mit Galerien und Museen wurde am 1. Juni 2012 verkauft bzw. an den Käufer übertragen. Das Bürogebäude «Red» mit dem dazugehörenden älteren Gebäudeteil (ehemaliges Brauereihauptgebäude) wurde 2013 fertiggestellt. «Red» wird mit dem Label «LEED Gold» auch den Anforderungen an ein nachhaltiges Gebäude gerecht. Der Bau des Wohnturms «Black» wurde im 1. Quartal 2014 abgeschlossen. Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende 2015 53 verkauft und 50 an die Käufer übertragen (2015: 3, 2014: 3, 2013: 44).

Weitere Angaben: [www.loewenbraeu-black.ch](http://www.loewenbraeu-black.ch)

### Gurtenareal, Wabern bei Bern

Die Wohnüberbauung (99 Eigentumswohnungen und 2 Ateliers) wurde 2014 fertiggestellt. Alle 99 Wohnungen und beide Ateliers sind verkauft. 2014 wurden 98 Wohnungen und beide Ateliers an die Käufer übertragen; die letzte Wohnung wurde im Juli 2015 übertragen.

Die Gewerbeflächen in der hinteren und mittleren Zeile wurden bis Ende 2014 fertig saniert. Die ehemalige Flaschenabfüllanlage, der sogenannte «Elefant», wird bis Herbst 2016 saniert und für Büro- und Gewerbeflächen umgenutzt.

### «Salmenpark», Rheinfelden

Für das direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe der Altstadt gelegene Areal (ehemaliges Cardinal-Areal) ist eine Überbauung in zwei Etappen vorgesehen. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund CHF 250 Mio.

Die 1. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 180 Mio. (per Ende 2015 waren davon CHF 127.2 Mio. beansprucht) umfasst Flächen für Wohnen und Detailhandel, ein Alters- und Pflegeheim sowie Büros. Die Objekte mit kommerzieller Nutzung übernehmen wir ins eigene Portfolio; die Mehrheit der Wohneinheiten wird verkauft.

Der Baubeginn erfolgte Ende August 2013; die Fertigstellung ist für 2016 geplant. Per Ende 2015 waren 65 % der Gewerbeflächen und 20 der 36 Mietwohnungen vermietet und 66 der 113 Eigentumswohnungen verkauft; im 4. Quartal 2015 wurden 13 Wohnungen an die Käufer übertragen.

Die Planung der 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. wurde im 2. Halbjahr 2015 in Angriff genommen. Vorgesehen ist eine reine Wohnnutzung mit 100 Einheiten und zugehöriger Einstellhalle. Die Baueingabe erfolgte Ende 2015.

Weitere Angaben: [www.salmenpark.ch](http://www.salmenpark.ch)

### Projekt «Bahnhofquai/Bahnhofplatz», Zürich

Dieses Projekt (Totalsanierung, v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) umfasst folgende vier Liegenschaften: i) Bahnhofplatz 1, ii) Bahnhofplatz 2, iii) Bahnhofquai 9, 11, 15 und iv) Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7. Das gesamte Projekt wird in drei Etappen realisiert. Zurzeit laufen Diskussionen mit der städtischen Denkmalpflege zu technischen Fragen. Der genaue Zeitrahmen für die beabsichtigten Renovationsarbeiten ist momentan schwierig abzuschätzen.

Die 1. Etappe wird rund CHF 35 Mio. kosten (per Ende 2015 waren davon CHF 5.7 Mio. beansprucht) und umfasst die Renovation der beiden Immobilien Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15. Die Renovationsarbeiten begannen im April 2014.

2. Etappe: Die Renovationsarbeiten am Gebäude Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 begannen Ende 2014. Hierfür sind rund CHF 33 Mio. vorgesehen (per Ende 2015 waren davon CHF 2.3 Mio. beansprucht).

3. Etappe (Baubeginn noch nicht erfolgt): Für die Renovation der Liegenschaft Bahnhofplatz 2 sind rund CHF 12 Mio. eingeplant.

### **Projekt «Grosspeter Tower», Basel**

Im November 2014 begannen die Bauarbeiten für den Neubau «Grosspeter Tower» in Basel. Hier entsteht ein Hochhaus mit 78 Metern Höhe (22 Stockwerke) und rund 18 000 m<sup>2</sup> Mietfläche für ein Hotel und Büros. In Sachen Nachhaltigkeit werden LEED-Gold- und Minergie-Standard sowie ein Zero-Emission-Betrieb angestrebt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 110 Mio. (per Ende 2015 waren davon CHF 30.5 Mio. beansprucht). Der Bau wird bis Ende 2016 dauern. Rund 30% der Mietflächen (Hotelteil) waren per Ende 2015 vorvermietet.

Weitere Angaben: [www.grosspetertower.ch](http://www.grosspetertower.ch)

### **Projekt «Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150», Zürich**

Diese Liegenschaft wird bis 2017 umfangreich saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Durch ein neues Erscheinungsbild und einen modernen Innenausbau mit flexiblen Bürogrundrissen wird die Attraktivität gesteigert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 50 Mio. (per Ende 2015 waren davon CHF 13.3 Mio. beansprucht).

### **Areal «Paradiso», Lugano**

Beim Areal «Paradiso» in Lugano sind die Planungsarbeiten für den Wohnkomplex seit längerem abgeschlossen; im Herbst 2015 haben wir die rechtskräftige Baubewilligung erhalten. Das Projekt auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück sieht Eigentumswohnungen (11 200 m<sup>2</sup>) sowie Büro- (1 400 m<sup>2</sup>) und Verkaufsflächen (750 m<sup>2</sup>) vor. Die geplante Investitionssumme beträgt rund CHF 65 Mio. Die Bau freigabe erwarten wir im Sommer 2016. Wir beabsichtigen, nach der Fertigstellung sämtliche Eigentumswohnungen zu veräussern.

### **Projekt «Orion», Zürich (in Planung)**

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

### **Areal Wädenswil**

Die Entwicklung der restlichen Arealflächen (Mühlequartier, Reithalle) ist in Evaluation.

## Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.870 Mrd. (Ende 2014: CHF 3.841 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.0 % (Ende 2014: 57.5 %) – verfügten wir per Ende 2015 über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende 2015 CHF 1.969 Mrd. bzw. 29.0 % der Bilanzsumme (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd. bzw. 28.9 %).

Per Ende 2015 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.53 % (Ende 2014: 1.70 %). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.4 Jahre (Ende 2014: 3.9 Jahre).

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende 2015 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 650 Mio. Dieser substantielle Betrag erlaubt uns eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

Im April 2015 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Mitte Januar 2015 führte die Schweizerische Nationalbank (SNB) Negativzinsen ein, um eine allzu hohe Überbewertung des Frankens zu vermeiden. Die daraus resultierenden negativen Geldmarktzinsen führten zu einer zusätzlichen Belastung für Schuldner wie PSP Swiss Property, die ihr Zinsrisiko mit Interest Rate Swaps absichern – negative Zinssätze bedeuten, dass der Fix-Zahler auch den negativen variablen CHF-Libor an die Gegenpartei zu entrichten hat. Für uns resultierte aus dieser Konstellation 2015 eine Zins-Zusatzbelastung von CHF 2.6 Mio. Diese Belastung haben wir mit der Aktivierung einer «Forderung aus negativem Libor» neutralisiert, da noch nicht alle kreditgebenden Banken die negative Basis für die Zinsberechnung berücksichtigt haben, obwohl dies vertraglich so vorgesehen wäre.

## Konsolidiertes Jahresergebnis 2015

2015 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge<sup>3</sup>) von CHF 161.3 Mio. (2014: CHF 169.3 Mio.). Dieses Resultat entspricht unseren Erwartungen. Gründe für den Rückgang waren ein um CHF 2.1 Mio. tieferer Liegenschaftsertrag (wegen zusätzlicher Sanierungsarbeiten sowie dem Verkauf einer Anlageliegenschaft Anfang September 2015) und ein um CHF 3.6 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (2015 wurden lediglich 17 Eigentumswohnungen übertragen; 2014 waren es 101). Im Weiteren ist 2015 der übrige Ertrag um CHF 2.4 Mio. gesunken. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.52 (2014: CHF 3.69). Der Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge) bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) erreichte CHF 187.7 Mio. (2014: CHF 175.3 Mio.). Die Zunahme ist hauptsächlich auf die höhere Aufwertung der Liegenschaften zurückzuführen; diese betrug 2015 CHF 33.8 Mio. (2014: CHF 5.8 Mio.). Der Gewinn pro Aktie (inklusive Bewertungsdifferenzen) belief sich auf CHF 4.09 (2014: CHF 3.82).

Aus dem Verkauf einer Anlageliegenschaft resultierte ein Erfolg von CHF 1.4 Mio. (2014: CHF 2.0 Mio.).

3 Vgl. dazu Definition auf Seite 18, Fussnote 2.

Der Betriebsaufwand blieb mit CHF 52.8 Mio. stabil (2014: CHF 53.7 Mio.). Der Finanzaufwand sank um CHF 1.6 Mio. auf CHF 29.0 Mio. (2014: CHF 30.7 Mio.).

Per Ende 2015 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 84.38 (Ende 2014: CHF 83.74). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 100.83 (Ende 2014: CHF 99.57). Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. dazu auch die EPRA-Tabelle auf den Seiten 92 bis 94) betrug CHF 103.05 (Ende 2014: CHF 101.39).

## Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2015 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro Aktie (davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende; Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen). In Relation zum Jahresgewinn (ohne Liegenschaftserfolge) entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 93.8%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2015 von CHF 88.00 ergibt dies eine Rendite von 3.8%.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 16. Februar 2016 eine 0.50%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2016 bis 2024 und einem Volumen von CHF 225 Mio. emittiert.

Am 24. Februar 2016 hat die Steiner AG gemäss eigenen Angaben beim Handelsgericht Zürich eine Klage gegen die Gruppengesellschaft PSP Properties AG und die Löwenbräu-Kunst AG eingereicht (Klagesumme von CHF 58.5 Mio.). Die Klage liegt PSP Swiss Property noch nicht vor. Die Forderungen der Steiner AG, die PSP Swiss Property stets abgelehnt hat, stehen in Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West. Die Darstellung der Steiner AG in ihrer Medienmitteilung vom 24. Februar 2016 entspricht nicht den Tatsachen; die Mehrforderungen der Steiner AG werden von PSP Swiss Property zurückgewiesen.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

## Ausblick 2016

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

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

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

Die Geschäftsleitung, im Februar 2016



# Finanzberichte

<b>Konzernrechnung</b>	<b>30</b>
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	30
Konsolidierte Bilanz	31
Konsolidierte Geldflussrechnung	32
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	34
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2015	36
Bericht der Revisionsstelle	82
Immobilienbewertungsbericht	84
Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontierungssätze	90
<b>EPRA Reporting</b>	<b>92</b>
EPRA Performance-Kennzahlen	92
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	95
<b>Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)</b>	<b>99</b>
Erfolgsrechnung	99
Bilanz	100
Anhang zur Jahresrechnung 2015	101
Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzergebnisses und der Reserven aus Kapitaleinlagen	108
Bericht der Revisionsstelle	109

# Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

## Konsolidierte Erfolgsrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015	Anmer- kung
<b>Betriebsertrag</b>	(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	277 150	275 063	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	5 789	33 791	13
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	87 913	23 693	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 81 100	- 20 434	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 026	1 374	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	18	10	14
Aktiviere Eigenleistungen	2 944	2 977	13
Übriger Ertrag	4 024	1 601	7
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>298 765</b>	<b>318 075</b>	
<b>Betriebsaufwand</b>			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 349	- 11 271	8
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 15 662	- 14 626	
Personalaufwand	- 18 531	- 17 726	9
Honorare an Dritte	- 52	- 47	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 326	- 7 517	10
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 338	- 874	13
Abschreibungen	- 472	- 716	
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 53 730</b>	<b>- 52 776</b>	
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>245 035</b>	<b>265 298</b>	
Finanzertrag	1 270	721	11
Finanzaufwand	- 31 933	- 29 756	11
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>214 373</b>	<b>236 263</b>	
Ertragssteueraufwand	- 39 027	- 48 537	12
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>175 346</b>	<b>187 726</b>	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.82	4.09	30

## Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015	Anmer- kung
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>175 346</b>	<b>187 726</b>	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 30 456	- 9 208	17
■ Ertragssteueraufwand	2 386	721	12
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Personalvorsorge	- 4 740	- 582	24
■ Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung	9 107	0	13
■ Ertragssteueraufwand	- 1 004	128	12
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>150 639</b>	<b>178 785</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

# Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2014	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015	Anmerkung
Flüssige Mittel		37 414	32 256	29 353	
Forderungen		15 163	17 229	20 995	16
Aktive Rechnungsabgrenzungen		2 274	3 331	2 531	
Laufende Steuerguthaben		0	645	0	
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		123 714	76 248	73 669	13
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		11 744	9 332	0	13
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>190 309</b>	<b>139 041</b>	<b>126 548</b>	
Mobile Sachanlagen		323	280	356	19
Derivative Finanzinstrumente		799	0	2 052	17
Forderungen		8 114	5 453	3 208	16
Finanzbeteiligungen		9	9	9	15
Anteile an assoziierten Unternehmen		17	35	45	14
Areale und Entwicklungsliegenschaften		307 932	370 661	427 701	13
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 376	36 764	36 159	13
Anlageliegenschaften		6 006 810	6 115 040	6 186 848	13
Latente Steuerguthaben		12 122	17 383	8 997	20
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>6 351 502</b>	<b>6 545 624</b>	<b>6 665 374</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>	<b>6 791 923</b>	
<b>Passiven</b>					
Verpflichtungen		38 030	27 416	36 263	25
Passive Rechnungsabgrenzungen		52 411	60 921	55 649	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 343	11 933	14 198	
Anleihen		249 905	0	249 951	23
Derivative Finanzinstrumente		2 180	2 798	1 010	17
Rückstellungen		85	0	0	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>353 954</b>	<b>103 068</b>	<b>357 070</b>	
Finanzverbindlichkeiten		1 220 000	1 360 000	1 300 000	23
Anleihen		368 879	568 669	419 084	23
Derivative Finanzinstrumente		22 019	51 058	64 107	17
Vorsorgeverpflichtungen		12 559	17 646	17 707	24
Latente Steuerverpflichtungen		725 171	743 428	763 482	20
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 348 628</b>	<b>2 740 801</b>	<b>2 564 380</b>	
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	21
Kapitalreserven		884 264	735 189	586 079	
Gewinnreserven		2 975 814	3 151 160	3 338 889	
Neubewertungsreserven		- 25 434	- 50 141	- 59 082	22
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 839 230</b>	<b>3 840 795</b>	<b>3 870 473</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>	<b>6 791 923</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

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

# Konsolidierte Geldflussrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015	Anmer- kung
	(in CHF 1 000)		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	175 346	187 726	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 5 789	- 33 791	13
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	613	383	13
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 2 026	- 1 374	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 18	- 10	14
Aktivierte Eigenleistungen	- 2 944	- 2 977	13
Rückstellungsaufwand	- 85	0	
Impairment-Belastung Liegenschaften	338	874	13
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	347	- 521	
Abschreibungen	472	716	
Finanzaufwand netto	30 662	29 035	11
Ertragssteueraufwand	39 027	48 537	12
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	52 587	2 868	
Veränderung Forderungen	- 2 066	- 796	
Veränderung Verpflichtungen	- 10 638	8 821	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 1 115	799	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	9 536	- 6 552	
Bezahlte Zinsen	- 34 811	- 34 755	
Erhaltene Zinsen	1 269	719	
Erhaltene Dividenden	1	1	
Bezahlte Steuern	- 24 702	- 16 335	
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	<b>226 004</b>	<b>183 369</b>	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 71 940	- 6 679	13
Investitionen Anlageliegenschaften	- 48 522	- 21 932	13
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	0	- 63	13
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 64 144	- 98 703	13
Verkäufe von Liegenschaften	10 586	48 288	13
Rückzahlungen Darlehen	2 661	2 245	
Käufe von mobilen Sachanlagen	0	- 122	19
<b>Geldfluss aus Investitionstätigkeit</b>	<b>- 171 360</b>	<b>- 76 967</b>	

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015	Anmer- kung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 282	- 1 468	21
Verkäufe von eigenen Aktien	1 278	1 428	21
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	370 000	610 000	23
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 230 000	- 670 000	23
Emission Anleihe	200 000	100 190	23
Emissionskosten Anleihe	- 752	- 410	23
Rückzahlung Anleihe	- 250 000	0	23
Gewinnausschüttung	- 149 047	- 149 045	31
<b>Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>- 59 803</b>	<b>- 109 304</b>	
<b>Veränderung flüssiger Mittel</b>	<b>- 5 158</b>	<b>- 2 903</b>	
Flüssige Mittel per 1. Januar	37 414	32 256	
Flüssige Mittel per 31. Dezember	32 256	29 353	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

# Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
<b>31. Dezember 2013</b>		<b>4 587</b>	<b>884 264</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an die Aktionäre			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Aktienbasierende Entschädigungen			- 4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>31. Dezember 2014</b>		<b>4 587</b>	<b>735 189</b>
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Ertragssteueraufwand			
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ausschüttung an die Aktionäre			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Aktienbasierende Entschädigungen			- 40
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
<b>31. Dezember 2015</b>		<b>4 587</b>	<b>586 079</b>

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
0	2 975 814	- 25 434	3 839 230
	175 346		175 346
		- 30 456	- 30 456
		- 4 740	- 4 740
		9 107	9 107
		1 382	1 382
		- 24 707	- 24 707
0	175 346	- 24 707	150 639
			- 149 071
- 1 282			- 1 282
0			0
1 282			1 278
	0		0
0	3 151 160	- 50 141	3 840 795
	187 726		187 726
		- 9 208	- 9 208
		- 582	- 582
		849	849
		- 8 941	- 8 941
0	187 726	- 8 941	178 785
			- 149 071
- 1 468			- 1 468
2			2
1 466			1 426
	2		2
0	3 338 889	- 59 082	3 870 473

# Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2015

## 1 Allgemeine Informationen

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien im Immobiliensegment 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 Ende 2015 beschäftigte PSP Swiss Property 87 Mitarbeitende, entsprechend 81 Vollzeitstellen (Ende 2014: 83 bzw. 78).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2015 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2015.

Die Konzernrechnung 2015 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 29. Februar 2016 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 31. März 2016.

## 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 (RLR) der SIX Swiss Exchange.

Der auf der Grundlage von Fortführungswerten erstellte konsolidierte Jahresabschluss der Gruppe basiert grundsätzlich auf dem Anschaffungswertprinzip unter Berücksichtigung von Anpassungen, die sich aus der Neubewertung von bestimmten Vermögenswerten und Finanzinstrumenten ergeben. Dabei handelt es sich insbesondere um Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Halteabsicht (sofern der Fair Value zuverlässig ermittelbar ist), Finanzbeteiligungen sowie derivative Finanzinstrumente.

PSP Swiss Property hat entschieden, eine konsolidierte Erfolgsrechnung sowie eine separate konsolidierte Gesamtergebnisrechnung zu präsentieren.

Die Darstellung der Cash-Flows in der Geldflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode. Bezahlte und erhaltene Zinsen werden als Geldflüsse aus Betriebstätigkeit dargestellt.

Die Konzernrechnung wird in Schweizer Franken erstellt (funktionale Währung und Präsentationswährung).

### 2.2 Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Die angewendeten Rechnungslegungsgrundsätze entsprechen mit Ausnahme der nachfolgend beschriebenen Änderungen denjenigen der Vorperiode.

Seit dem 1. Januar 2015 wendet PSP Swiss Property IFRS 9 Financial Instruments (2013) an. Die wesentliche Neuerung besteht im Wegfall der bisher in IAS 39 vorgesehenen Korridor-Methode bei der Anwendung von Hedge-Accounting. PSP Swiss Property kommt zum Schluss, dass die bisherigen Hedge-Beziehungen auch unter dem neuen Standard als Absicherungen qualifizieren. Die erstmalige Anwendung führt zu keinen Anpassungen der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze für derivative Finanzinstrumente. Die Hedge-Dokumentation wurde an die neuen Anforderungen angepasst.

Die folgenden neuen IFRS-Standards wurden durch das IASB verabschiedet, treten aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft:

- IFRS 9 Financial Instruments (2014): Der nun finalisierte Gesamtstandard umfasst die Bereiche Klassifizierung und Bewertung, Hedge-Accounting sowie Impairment von Finanzinstrumenten und ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. PSP Swiss Property wendet den Teil Klassifizierung und Bewertung (2009) seit dem 1. Januar 2009 und den Teil Hedge-Accounting (2013) seit dem 1. Januar 2015 vorzeitig an, verzichtet aber auf eine vorzeitige Anwendung des Teils Impairment (2014).

PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung der neuen Anforderungen. Das neue Impairment-Modell in IFRS 9 dürfte zum Zeitpunkt der Erstanwendung zu einer gewissen Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen führen.

- 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.

### 2.3 Kritische Schätzungen und Annahmen

Das Erstellen des konsolidierten Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit IFRS erfordert die Anwendung bestimmter Annahmen und Schätzungen. Ausserdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gruppe ihr Ermessen auszuüben. PSP Swiss Property erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen. Diejenigen Bereiche, die ein besonders hohes Mass an Urteilsfähigkeit erfordern oder spezielle Komplexität aufweisen, sowie Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen für die konsolidierte Jahresrechnung von grosser Bedeutung sind, werden im Folgenden erläutert.

#### Immobilienbewertung

Der Fair Value der nach IAS 40/IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird, wie in den Richtlinien betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange in Verbindung mit dem «Schema C Immobiliengesellschaften» verlangt, halbjährlich vom externen, unabhängigen Schätzer ermittelt (vgl. dazu den Bewertungsbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 84 bis 89). Dem Schätzer stehen dabei Informationen der Gesellschaft zu Mietverträgen, Betriebskosten und Investitionen zur Verfügung.

Die externen Bewertungen werden intern durch PSP Swiss Property überprüft. Dies erfolgt mittels stichprobenweiser Überprüfung der Inputfaktoren in den Discounted Cash Flow (DCF)-Bewertungen, eigener DCF-Bewertungen, einer systematischen Abweichungsanalyse zur letzten Bewertung sowie einer Besprechung der Bewertungsergebnisse mit

dem externen Schätzer. Ferner führt PSP Swiss Property ein periodisches Back-Testing verschiedener Inputfaktoren (Mieteträge, Leerstände, Betriebskosten) durch, welche der externe Schätzer verwendet hat.

Die Bewertungsergebnisse werden zudem in der Geschäftsleitung eingehend besprochen und dem Verwaltungsrat vorgelegt.

Für die Impairment-Tests bewertet der unabhängige Schätzer auch selbstgenutzte Liegenschaften und Entwicklungsobjekte, welche zu Anschaffungskosten bilanziert sind.

### **Ertragssteuern**

PSP Swiss Property ist in mehreren Schweizer Kantonen ertragssteuerpflichtig. Die Kalkulation der Rückstellungen für Ertragssteuern (laufende und latente Steuerverpflichtungen) basiert auf den entsprechenden kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Parameter (Steuersätze und Multiplikatoren) werden regelmässig überprüft und, sofern nötig, angepasst. Damit lassen sich Abweichungen zwischen kalkulierten und definitiv veranlagten Steuern minimieren. Wo der definitive Steuerbetrag sich vom zuvor verbuchten Betrag unterscheidet, wirkt sich die betreffende Differenz auf die Ertragssteuer und die Rückstellungen für latente Steuern in derjenigen Periode aus, in der die betreffende Festlegung erfolgt.

Kantone mit monistischem System erheben eine Grundstückgewinnsteuer mit Spekulationszuschlägen bzw. Besitzdauerabzügen je nach effektiver Haltedauer. PSP Swiss Property wendet bei Liegenschaften, welche für den Verkauf bestimmt sind, die effektive Haltedauer an. Für die übrigen Liegenschaften gilt eine solche von 20 Jahren oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt.

## **2.4 Nahe stehende Unternehmen und Personen**

Als nahe stehende Unternehmen und Personen galten für das Berichtsjahr der Verwaltungsrat und diesem nahe stehende Gesellschaften, die Geschäftsleitung, das assoziierte Unternehmen sowie die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd. Details zu den Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind in Anmerkung 32 auf den Seiten 78 bis 80 offengelegt.

## **2.5 Konsolidierung**

### **Konsolidierungsmethode**

Gruppengesellschaften sind Gesellschaften, über welche die PSP Swiss Property AG die Kontrolle hat. Kontrolle liegt vor, wenn die PSP Swiss Property AG schwankenden Renditen aus ihrem Engagement in den Gruppengesellschaften ausgesetzt ist, Anrechte auf diese Renditen besitzt und die Fähigkeit hat, die Renditen mittels ihrer Einflussmöglichkeiten über die Konzerngesellschaften zu beeinflussen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Gruppeninterne Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, welche weder als Konzerngesellschaften noch als Joint Ventures gelten und an welchen die PSP-Swiss-Property-Gruppe direkt oder indirekt 20% bis 50% der Stimmrechte hält und einen massgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne aber die Kontrolle über diese Unternehmen auszuüben. Assoziierte Unternehmen werden nach der Equity-Methode erfasst.

### **Konsolidierungskreis**

Zur konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property gehören die Jahresrechnungen der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG sowie aller Konzern- bzw. Gruppengesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Geschäftsjahrs. Diese Gesellschaften werden mittels Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital	Beteiligungsquote / Stimmenanteil				Konsolidierungs- methode	
			31. Dezember 2014	31. Dezember 2015				
<b>Konzerngesellschaften</b>								
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	TCHF	1 000 000	100 %	direkt	100 %	direkt	Voll
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	TCHF	1 000	100 %	direkt	100 %	direkt	Voll
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	TCHF	100	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	TCHF	50 600	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	TCHF	100	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	TCHF	9 919	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	TCHF	5 700	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	TCHF	105	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll

Bei keiner Konzerngesellschaft bestehen Minderheitsanteile. Es bestehen zudem keine Restriktionen hinsichtlich der Verwendung der Geldmittel oder Vermögenswerte der Konzerngesellschaften.

## 2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

### Liegenschaftsertrag und -aufwand

Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und übrigem Erfolg. Erfolge aus Operating-Leasing-Verhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z.B. mietfreie Perioden oder Staffelmieten) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst.

Bei ein paar wenigen Liegenschaften (vgl. dazu Immobilienliste, Fussnote 5, Seiten 168 bis 177) ist PSP Swiss Property Baurechtsnehmerin. Bei einer Liegenschaft ist PSP Swiss Property Baurechtsgeberin. Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen Baurechtsverträgen um operatives Leasing handelt. PSP Swiss Property erfasst den Aufwand bzw. den Ertrag aus Baurechtsverträgen bei Fälligkeit im übrigen Liegenschaftserfolg.

Der direkte Liegenschaftsaufwand besteht aus dem Betriebsaufwand für Liegenschaften (z.B. Allgemeiner Betriebsaufwand, Versicherungen, Steuern und Gebühren, Verwaltungsaufwand) sowie Unterhalts- und Renovationsaufwand. Der Unterhaltsaufwand gilt dabei nicht als wertvermehrende Investition (vgl. dazu Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 41) und wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

### Erfolg aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

Der Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen entspricht der Differenz zwischen dem erzielten Nettoerlös und dem zuletzt ausgewiesenen Marktwert der entsprechenden Anlageliegenschaften. Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst.

### Erfolg aus dem Verkauf von zum Verkauf bestimmten Arealen und Entwicklungsprojekten (Vorräte)

Der Erfolg entspricht der Differenz zwischen dem erzielten Verkaufspreis (abzüglich Verkaufskosten) und den Anschaffungskosten (abzüglich allfälliger in den Vorperioden erfasster Wertbeeinträchtigungen). Der Erfolg wird zum Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr erfasst und in der Erfolgsrechnung brutto ausgewiesen.

### Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen

Der Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen umfasst den anteilmässigen Erfolg am Ergebnis der entsprechenden Beteiligungen.

### Aktivierete Eigenleistungen

Aktivierete Eigenleistungen entstehen aus den Entwicklungsarbeiten im Rahmen der eigenen Projektentwicklungen; sie werden zu Herstellkosten bewertet.

### Übriger Betriebsertrag

Der übrige Betriebsertrag enthält einerseits periodenfremde Erträge im Zusammenhang mit der MWSt-Einlage-Entsteuerung durch die freiwillige Optierung von Mietverträgen seitens Mieter, andererseits Erträge aus Bautreuhand- und Handelsaktivitäten sowie Management Fees aus Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios stehen.

### Zinsaufwand

Der Zinsaufwand wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung (Finanzaufwand) belastet. Die Behandlung der aktivierten Bauzinsen ist im Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 41 erklärt.

### Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften sind Liegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen und die im Anlagevermögen bilanziert werden. Neuakquisitionen werden zum Anschaffungswert (inkl. Transaktionskosten) erfasst. Nach der erstmaligen Erfassung werden die Anlageliegenschaften zu Marktwerten bilanziert. Die Ermittlung der Marktwerte wird halbjährlich durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma durchgeführt. Die Bewertungen erfolgen anhand der Discounted-Cash-Flow-Methode nach dem «Highest and Best Use»-Konzept gemäss IFRS 13. Die Veränderung des Marktwerts bzw. die Differenz zum Anschaffungswert bei erstmaliger Bewertung wird erfolgswirksam verbucht.

### Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften

Die Behandlung bzw. Bewertung der zum Verkauf bestimmten Anlageliegenschaften ist die gleiche wie bei den übrigen Anlageliegenschaften. Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, bei welchen die Kriterien von IFRS 5 erfüllt sind, werden jedoch in Übereinstimmung mit IFRS 5 separat im Umlaufvermögen ausgewiesen.

### Selbstgenutzte Liegenschaften

Selbstgenutzte Liegenschaften werden in Übereinstimmung mit IAS 16 zu historischen Kosten bilanziert und über die wirtschaftliche Nutzungsdauer, aufgeteilt nach wesentlichen Bestandteilen, abgeschrieben. Die Abschreibungsdauer (linear) beträgt 40 Jahre für Gebäude und 20 Jahre für Betriebseinrichtungen (wie Klimaanlage, Lifte, Lüftung etc.). Dazugehörige Landanteile werden nicht abgeschrieben. Bei teilweiser Eigennutzung einer Liegenschaft gilt ein Flächenanteil unter 25 % als unbedeutend, mit der Folge, dass die gesamte Liegenschaft als Anlageliegenschaft zum Marktwert bilanziert wird.

### Areale und Entwicklungsliegenschaften

Areale und Entwicklungsliegenschaften sind Bauland, Arealflächen und Entwicklungsliegenschaften, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts zu entwickeln und als Anlageliegenschaften nutzbar zu machen. Dazu gehören auch Ersatzbauten von bestehenden Anlageliegenschaften. Diese werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann. PSP Swiss Property geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Ermittlung des Fair Value im Sinne von IFRS 13 ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Projekts mit entsprechender Baubewilligung und einer Baufreigabe durch die Geschäftsleitung möglich ist. Die Bewertungsänderungen werden ab diesem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst. Bis die Voraussetzungen für eine zuverlässige Fair-Value-Ermittlung erfüllt sind, erfolgt die Bewertung während der Entwicklungsphase zu historischen Kosten.

### Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften (Vorräte)

Die Behandlung von Arealen und Entwicklungsliegenschaften, die zum Zweck des Verkaufs erstellt werden, erfolgt nach IAS 2 (Inventories). Die Bilanzierung erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfällig tieferen realisierbaren Nettowert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, abzüglich bis zum Verkauf noch zu erwartender Investitionen und Verkaufskosten. Der Verkauf solcher Immobilien wird in der Erfolgsrechnung nach der sogenannten «Brutto-Methode» dargestellt und in der Geldflussrechnung unter «Geldfluss aus Betriebstätigkeit» ausgewiesen. Der Nettowert wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt.

### Anschaffungskosten

Als Anschaffungskosten gelten und werden aktiviert alle mit dem Erwerb oder der Erstellung von Objekten unmittelbar verbundenen Kosten sowie spätere wertvermehrnde Investitionen. Wertvermehrnde Investitionen werden mit differenzierten Sätzen aktiviert, wobei in der Regel ein maximaler Aktivierungssatz von 70 % angewendet wird. In Einzelfällen kann der Aktivierungssatz bis zu 100 % betragen. Fremdkapitalzinsen werden bei der Finanzierung von Entwicklungsobjekten und bei Renovationen von Anlageliegenschaften aktiviert und im Finanzaufwand entlastet. Der angewendete Zinssatz wird periodisch aufgrund der Fremdfinanzierungsstruktur der PSP-Swiss-Property-Gruppe festgelegt; im Berichtsjahr betrug er durchschnittlich 1.8 % (Vorjahr: 2.0 %).

### Assoziierte Unternehmen

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden nach der Equity-Methode zum anteilmässigen Eigenkapital erfasst. Sie werden in der Bilanz zu Anschaffungswerten ausgewiesen. Nach der Akquisition werden Veränderungen der Beteiligungshöhe und eintretende Wertminderungen berücksichtigt. Der Anteil am Erfolg dieser assoziierten Unternehmen wird als Ertrag verbucht.

### Finanzbeteiligungen

Finanzbeteiligungen sind nach IFRS 9 «zu Marktwerten über das Gesamtergebnis» klassifiziert und werden nach dem Abschlussstagsprinzip erfasst. Finanzbeteiligungen werden beim Erwerb sowie bei Folgebewertungen zu Marktwerten (Fair Value) erfasst. Der Marktwert börsenkotierter Finanzbeteiligungen entspricht dem Geldkurs am Bilanzstichtag. Änderungen im Marktwert werden unter Berücksichtigung von latenten Steuern direkt im Eigenkapital erfasst. Bei einer Veräusserung verbleibt der resultierende Erfolg im Eigenkapital und wird nicht in die Erfolgsrechnung umgebucht. Dividenden aus Finanzbeteiligungen werden in der Erfolgsrechnung erfasst, sobald die Gruppe einen Anspruch auf die Dividenden erlangt hat. Der Marktwert von nicht börsenkotierten Finanzbeteiligungen entspricht dem anteiligen Eigenkapitalwert, sofern dieser als angemessene Approximation des Marktwerts angesehen werden kann.

### Forderungen

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt (vgl. dazu Abschnitt «Wertverminderungen von Vermögenswerten» auf Seite 43).

### Derivative Finanzinstrumente

Derivative Finanzinstrumente werden zum Erwerbszeitpunkt sowie bei Folgebewertungen zu Marktwerten (Fair Value) bewertet. Die Marktwerte dieser Derivate können nicht direkt von einem veröffentlichten Wert abgeleitet werden; sie werden stattdessen mittels Abdiskontierung der zukünftigen Geldflüsse anhand von veröffentlichten Zinssätzen ermittelt. Diese werden von den entsprechenden Banken berechnet und durch PSP Swiss Property plausibilisiert.

Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt (Interest Rate Swaps). Die Interest Rate Payer Swaps dienen der Absicherung zukünftiger Cash-Flows. Die Interest Rate Receiver Swaps dienen in Verbindung mit fixen Kreditposition zur synthetischen Abbildung von variablen Krediten.

Marktwertveränderungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cash-Flows werden im Eigenkapital als Neubewertungsreserven verbucht. Die in diesen Reserven vorhandenen Beträge werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung eingestellt, in dem die abgesicherten Cash-Flows die Erfolgsrechnung beeinflussen. Wenn ein Absicherungsgeschäft fällig oder verkauft wird oder wenn die Absicherungspositionen die Kriterien nach IFRS 9 nicht mehr erfüllen, verbleiben die in den Neubewertungsreserven aufkumulierten Beträge im Eigenkapital, bis sich die abgesicherten Cash-Flows in der Erfolgsrechnung niederschlagen. Wenn jedoch erwartet wird, dass ein zukünftiger Cash-Flow nicht mehr eintrifft, wird der im Eigenkapital aufkumulierte Betrag über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Marktwertveränderungen von Instrumenten, die nicht als Absicherungsgeschäfte qualifizieren, werden unmittelbar über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Gruppe dokumentiert zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Absicherungsgeschäfts die Verbindung von Absicherungsinstrument und abgesicherter Position, wie auch die zugrunde liegenden Ziele und Strategien des Risiko-Managements. Mittels periodischem Effektivitätstest wird überprüft, ob die Absicherungswirkung nach wie vor vorhanden ist, um einen effektiven Risikoausgleich herbeizuführen.

### **Immaterielle Anlagen (Software)**

Software wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren.

### **Mobile Sachanlagen**

Mobile Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren.

### **Steuern**

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen (Handel mit eigenen Aktien, Zinsabsicherungen, Finanzbeteiligungen und Umklassifizierungen von selbstgenutzten Immobilien zu Anlageliegenschaften). In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern werden nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Latente Steuern werden überall dort gebildet, wo temporäre Differenzen zwischen den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten und den konsolidierten Bilanzwerten bestehen. Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag in Kraft waren oder rechtskräftig verabschiedet worden sind und für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden.

Die angewendeten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen (Verlusten) auf dem Liegenschaftsbestand berücksichtigen die beabsichtigte Haltedauer der Liegenschaften, sofern der Steuersatz durch die Haltedauer der Liegenschaften beeinflusst wird. Für Kantone mit dualistischem System werden die aktuellen Ertragssteuersätze angewendet. Bei Kantonen mit monistischem System besteht eine separate Grundstückgewinnsteuer mit Spekulationszuschlägen bzw. Besitzdauerabzügen je nach Haltedauer. Für Liegenschaften, welche für den Verkauf bestimmt sind, gilt die effektive Haltedauer. Für die übrigen Liegenschaften gilt eine solche von 20 Jahren oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt. Steuerlich verwendbare Verlustvorträge werden nur dann in den latenten Steuerguthaben ausgewiesen, wenn deren Verwendbarkeit in der Zukunft durch Verrechnung mit steuerbarem Gewinn wahrscheinlich ist.

### **Steuerverbindlichkeiten**

Steuerverbindlichkeiten beinhalten Ertragssteuern (aus Vorjahren und dem Berichtsjahr), die im Rahmen des konsolidierten Abschlusses kalkuliert und abgegrenzt werden. Steuerverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Fremdkapital bilanziert.

### Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert; sie umfassen Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Geldmarktanlagen mit Laufzeiten von höchstens 90 Tagen.

### Wertminderungen von Vermögenswerten

Die Werthaltigkeit von materiellen Vermögenswerten, die nicht zum Fair Value bilanziert werden (einschliesslich selbstgenutzter Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften, die noch zu Anschaffungskosten bilanziert sind), sowie von immateriellen Vermögenswerten mit begrenzter Nutzungsdauer wird mindestens halbjährlich überprüft. Wenn ein Buchwert den realisierbaren Wert übersteigt, erfolgt eine Wertminderung auf den Nutzwert oder jenen Wert, der aufgrund der diskontierten, erwarteten zukünftigen Einnahmen wieder erlangbar erscheint (Fair Value abzüglich Verkaufskosten).

Die Bilanzierung von zum Verkauf bestimmten Arealen und Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfällig tieferen realisierbaren Nettowert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, abzüglich bis zum Verkauf noch zu erwartender Investitionen und Verkaufskosten und wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt.

Finanzielle Vermögenswerte werden an jedem Bilanzstichtag anhand von Indikatoren auf eine Wertminderung überprüft. Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn objektive Hinweise dafür vorliegen, dass sich die künftigen Cash-Flows negativ verändert haben.

Bei flüssigen Mitteln, Mieterforderungen und -darlehen können objektive Hinweise auf eine Wertminderung in folgenden Fällen bestehen: i) erhebliche finanzielle Schwierigkeiten des Emittenten oder der Gegenpartei, ii) Ausfall oder Verzug von Zins- und/oder Kapitalzahlungen und iii) Wahrscheinlichkeit, dass die Gegenpartei insolvent wird. Forderungen aus Mietverhältnissen sind i.d.R. per 1. des Monats bzw. Quartals fällig. Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen sind 30 Tage nach Rechnungsdatum fällig. Für überfällige Forderungen werden keine Zinsen berechnet. Forderungen, welche mehr als 90 Tage überfällig sind, werden einzelwertberichtigt. Die Wertberichtigung basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten (z.B. Mietzinsdepots) und berücksichtigt zudem entsprechende historische Erfahrungswerte.

### Eigene Aktien

Eigene Aktien werden zum Anschaffungswert mit dem Eigenkapital verrechnet. Die bei einer Veräusserung von eigenen Aktien erhaltenen Verkaufserlöse werden direkt dem Eigenkapital (Kapitalreserven) gutgeschrieben.

### Reserven

Die Position Neubewertungsreserven umfasst insbesondere die Wertveränderung (nach Steuern) der zu Zinsabsicherungszwecken gehaltenen derivativen Finanzinstrumente, die versicherungstechnischen Gewinne und Verluste der Vorsorgeeinrichtung gemäss IAS 19 (revised) sowie Aufwertungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen von Liegenschaften im Sinne von IAS 40 Par. 61. Neubewertungsreserven stehen den Aktionären der Gesellschaft nicht zur Verfügung.

Die Kapitalreserven stammen hauptsächlich aus Reserven aus Kapitaleinlagen sowie aus Veränderungen aus dem Handel mit eigenen Aktien.

Die Position Gewinnreserven beinhaltet zurückbehaltene Gewinne sowie realisierte Gewinne und Verluste der als «zu Marktwerten über das Gesamtergebnis» klassifizierten Finanzbeteiligungen.

### Finanzverbindlichkeiten

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten und anderen Darlehen sowie allfällige Bankschulden in Form von Kontokorrentbenützung werden zu amortisierten Kosten bilanziert.

### Anleihen

Anleihen werden zu Beginn zum erhaltenen Gegenwert, nach Abzug der Transaktionskosten, bilanziert. In den darauf folgenden Perioden erfolgt die Bewertung zu amortisierten Kosten (Methode des effektiven Zinssatzes). Die Differenz zwischen dem erhaltenen Gegenwert und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit über die Erfolgsrechnung amortisiert.

### Vorsorgeverpflichtungen

#### Bilanzierungs- und Bewertungsmethode für Pensionsverpflichtungen

Leistungen nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses umfassen Vorsorgeleistungen für die Mitarbeitenden. Diese werden unterteilt in leistungsorientierte Vorsorgepläne (definierte Vorsorgeleistungen) sowie beitragsorientierte Vorsorgepläne. Der Barwert der leistungsorientierten Vorsorgeverpflichtungen (Defined Benefit Obligation) wird jährlich durch einen unabhängigen Aktuar unter Verwendung der Projected Unit Credit Method ermittelt. Die den Berechnungen zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen richten sich nach den am Abschlusstag bestehenden Erwartungen für den Zeitraum über den die Verpflichtungen zu erfüllen sind. Die Vorsorgepläne werden über einen Fonds finanziert. Die Vermögenswerte der Pläne werden zum Fair Value bilanziert.

Aus Änderungen der getroffenen Annahmen, Abweichungen vom erwarteten gegenüber dem effektiven Ertrag aus dem Planvermögen sowie den Unterschieden zwischen den effektiv erworbenen und den mittels versicherungstechnischer Annahmen berechneten Leistungsansprüchen ergeben sich versicherungsmathematische Gewinne und Verluste. Diese werden im sonstigen Ergebnis erfasst.

Die Kosten der leistungsorientierten Vorsorgepläne sind in der Erfolgsrechnung zu erfassen. Eine Beitragsreduktion im Sinne von IFRS liegt vor, wenn der Arbeitgeber tiefere Beiträge als den Dienstzeitaufwand bezahlen muss. Spezielle Ereignisse, wie Vorsorgeplanänderungen, welche den Anspruch der Mitarbeitenden verändern, oder Plankürzungen und Planabgeltungen werden sofort erfolgswirksam erfasst.

#### Beschreibung der Vorsorgepläne und Vorsorgeeinrichtungen

Alle Angestellten und Rentenbeziehenden der PSP-Gruppe sind in verschiedenen Vorsorgewerken versichert. Diese Vorsorgewerke sind an verschiedene Sammeleinrichtungen angeschlossen. Diese sind eigene Rechtspersonlichkeiten in der Form von Stiftungen und bezwecken die Vorsorge der Mitarbeitenden im Alter und bei Invalidität sowie für die Hinterlassenen dieser Mitarbeitenden nach dem Tod.

Die Vorsorgepläne gewähren mehr als die vom Gesetz geforderten Mindestleistungen im Falle von Invalidität, Tod, Alter und Austritt. Die Risikoleistungen werden in Abhängigkeit des versicherten Lohns definiert. Die Altersrente wird auf der Basis des projizierten verzinsten Sparkapitals und eines Umwandlungssatzes ermittelt.

#### Verantwortlichkeiten des Arbeitgebers bzw. Stiftungsrats

Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat. Der Stiftungsrat beschliesst unter anderem über die Vorsorgeleistungen, deren Finanzierung sowie über die Vermögensanlage. Er übt die Leitung sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung der jeweiligen Sammelstiftungen aus. Er besteht aus gleich vielen Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern aus dem Kreis der angeschlossenen Unternehmen.

Jedes Vorsorgewerk hat ein eigenes paritätisches Organ. Es wirkt u.a. beim Abschluss des Anschlussvertrags mit und entscheidet über die Verwendung allfälliger Überschüsse. Das paritätische Organ setzt sich aus jeweils gleich vielen Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern von Versicherten der PSP-Gruppe zusammen.

#### Spezielsituationen

Die Vorsorgepläne/-reglemente haben keine minimalen Finanzierungsanforderungen (solange das Vorsorgewerk eine statutarische Überdeckung besitzt), obwohl die Vorsorgepläne/-reglemente minimale Anforderungen für die Beiträge, wie im Folgenden ausgeführt, vorschreiben. Gemäss lokaler Gesetzgebung bestehen im Falle einer Überdeckung für die Mitglieder des paritätischen Organs nur eingeschränkte Möglichkeiten, daraus Leistungen an die

Destinatäre aus den «freien Mitteln» zu gewähren. Wenn hingegen eine Unterdeckung existiert, werden von den Versicherten und dem Arbeitgeber zusätzliche Beiträge («Sanierungsbeiträge») gefordert bis wieder eine ausgeglichene Deckung resultiert. Einzelne Vorsorgelösungen der PSP-Gruppe sind sogenannte Vollversicherungslösungen und können deshalb statutarisch nie in eine Unterdeckung geraten, in der Sanierungsbeiträge fällig werden.

#### Finanzierungsvereinbarungen zu künftigen Beiträgen

Die berufliche Vorsorge (BVG Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge sowie Verordnungen dazu) sieht minimale Vorsorgeleistungen bei der Pensionierung vor. Die Gesetzgebung schreibt minimale jährliche Beiträge vor. Ein Arbeitgeber kann allerdings auch höhere Beiträge als vom Gesetz vorgeschrieben leisten. Diese Beiträge sind im Vorsorgeplan/-reglement festgehalten. Zusätzlich darf ein Arbeitgeber auch Einmaleinlagen oder Vorschüsse in das Vorsorgewerk einschiessen. Diese Beiträge dürfen nicht an den Arbeitgeber zurückbezahlt werden. Sie sind aber für den Arbeitgeber verfügbar, um damit zukünftige Arbeitgeberbeiträge zu begleichen (Arbeitgeberbeitragsreserve).

Auch wenn eine Überdeckung besteht, fordert das Gesetz weiterhin jährliche minimale Beiträge. Für aktive Versicherte muss sowohl der Arbeitgeber als auch der Arbeitnehmer Beiträge leisten. Der Arbeitgeberbeitrag muss mindestens gleich gross wie die Arbeitnehmerbeiträge sein.

Die minimalen jährlichen Beiträge sind abhängig vom Alter und versicherten Lohn des Versicherten. Sie sind im Vorsorgeplan/-reglement festgehalten.

Im Falle, dass ein Versicherter den Arbeitgeber wechselt, bevor er das Pensionierungsalter erreicht hat, wird eine Austrittsleistung (angesammeltes Sparkapital) fällig. Diese wird vom Vorsorgewerk an die Vorsorgeeinrichtung des neuen Arbeitgebers überwiesen.

Bei Liquidierung des Arbeitgebers oder des Vorsorgewerks hat der Arbeitgeber keinen Anspruch auf einen allfälligen Überschuss aus dem Vorsorgewerk. Ein solcher wird an die Versicherten und Rentner des Vorsorgewerks verteilt.

#### Allgemeine Risiken

Die PSP-Gruppe trägt das Risiko, dass das Eigenkapital durch eine schlechte Vermögensperformance des Vorsorgewerks oder Anpassungen von Bewertungsannahmen beeinflusst wird. Deshalb werden die Sensitivitäten der wichtigsten Annahmen (technischer Zinssatz, Lohnerhöhungen, Rentenerhöhung) ermittelt und offengelegt.

Die Eigenkapitalquote kann zu schlechteren Konditionen und Limiten auf dem Kapitalmarkt sowie einer schlechteren Beurteilung (Rating) führen. Ferner sind Bankkredite abhängig von der Eigenkapitalquote.

#### Rückstellungen

Rückstellungen werden gebildet, wenn eine rechtliche oder faktische Verpflichtung aus früheren Ereignissen entstanden ist, die wahrscheinlich zu einem Mittelabfluss führen wird. Die Bemessung der Rückstellung entspricht der gegenwärtig bestmöglichen Einschätzung der Verpflichtung. Bei vorzeitigen Vertragsauflösungen wird jeweils der tiefere der folgenden Werte zurückgestellt: Kosten der Vertragserfüllung oder Kosten der Vertragsauflösung.

#### Erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine erfolgsabhängige Vergütung in vertraglich für drei (Vorjahr: zwei) Jahre gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt; der Delegierte und CEO zu 100 % in solchen Aktien, die übrigen Mitglieder grundsätzlich zur Hälfte (weitere Beschränkungen oder Bedingungen bestehen nicht). Die Zuteilung der Aktien erfolgt dabei zum Marktpreis.

Der im Zusammenhang mit der Aktienzuteilung stehende Betrag wird gemäss IFRS 2 im entsprechenden Geschäftsjahr vollumfänglich dem Personalaufwand belastet.

## 3 Risiko-Management

### 3.1 Grundlagen

Der Identifizierung, Messung und Kontrolle der Risiken wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung haben eine Liste aller relevanten Risikofaktoren zusammengestellt, die zu unerwarteten Schwankungen der Ergebnisse oder zu einem Verlust von Eigenmitteln führen könnten. Aus den Ergebnissen werden die Empfehlungen für Massnahmen zur Risikokontrolle abgeleitet. Gewisse Risiken werden auch als Chancen erkannt. Dabei gilt es, ein angemessenes Verhältnis zwischen den möglichen resultierenden Verlusten und den potenziellen Gewinnen zu finden. Risiken, die überwiegend ein Verlustpotenzial darstellen, werden minimiert.

Die Szenarioanalyse wird durch Stress-Tests ergänzt, mit denen die Folgen extrem ungünstiger Ereignisse quantifiziert werden. Diese sind zwar höchst unwahrscheinlich, könnten jedoch grundsätzlich auch bei normal funktionierendem Wirtschaftsumfeld vorkommen. Alle Risiken, die im Rahmen eines Stress-Tests zu einer Gefährdung der normalen Weiterführung der Gesellschaft führen könnten, werden strikt vermieden. Katastrophenszenarien, die sich auf einen weitgehenden Zusammenbruch der Wirtschaftsaktivität beziehen, werden zwar diskutiert, bilden aber nicht die Basis für das Risiko-Management.

Ein gruppenweiter Risikobericht wird dem Verwaltungsrat halbjährlich vorgelegt und diskutiert.

Die Hauptrisiken beziehen sich auf folgende Bereiche:

- Immobilienmarktrisiken
- Finanzielle Risiken:
  - Kreditrisiko
  - Liquiditätsrisiko
  - Marktrisiko
  - Eigenkapitalrisiko

### 3.2 Immobilienmarktrisiken

Die allgemeine Wirtschaftsentwicklung und die Strukturänderungen sind ausschlaggebend für die generelle und die spezifische Angebots- und Nachfrageentwicklung auf dem Büro- und Gewerbeflächenmarkt, was wiederum Mietpreisniveau und Leerstandsrisiken beeinflusst. Im Weiteren beeinflusst der Kapital- und Finanzmarkt die Renditeerwartungen der Immobilieninvestoren (Diskontierungssatz). Allen diesen Risiken wird mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation von Objekten und Mietern, mit Anpassungen des Fälligkeitsprofils der Mieten und mit baulichen Massnahmen begegnet.

Im Rahmen der periodischen Immobilienbewertungen überprüft PSP Swiss Property die durch den externen, unabhängigen Schätzer erstellten Bewertungen anhand eines internen DCF-Modells sowie aufgrund eigener Erfahrungswerte bezüglich Marktmieten, Unterhalts- und Instandsetzungskosten, Leerstandszeiten, Renditeerwartungen von Investoren, erzielten Immobilienpreisen usw. Im Vordergrund steht aber nicht der Vergleich der absoluten Werte, sondern die Quantifizierung der Sensitivitäten in Bezug auf kritische Einflussfaktoren. Mittels Szenarioanalyse werden regelmässig die Auswirkungen veränderter Rahmenbedingungen, die wirtschaftlich konsistent sind, beurteilt. In den meisten Szenarien entstehen kompensierende Effekte verschiedener Faktoren, weshalb die Immobilienwerte sich generell als stabiler erweisen als allgemein angenommen wird. Das ungünstigste Szenario ist ein Deflationsszenario über mehrere Jahre.

Verschiedene Tabellen in diesem Geschäftsbericht geben wichtige Hinweise für die Beurteilung der Diversifikation bei den Immobilienrisiken, wie die Entwicklung der Mieteinnahmen und Leerstandsquoten nach Regionen (Seiten 166 bis 167), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 180 bis 181). Diese Informationen zeigen, dass PSP Swiss Property ein innerhalb der gesetzten Strategie gut diversifiziertes und ausgewogenes Portfolio besitzt.

Im Hinblick auf potenzielle Veränderungen des Marktumfelds besteht Sensitivität insbesondere bezüglich der Diskontierungssätze. Die Marktwertveränderung aufgrund von Veränderungen beim Diskontierungssatz präsentierte sich wie folgt (über das ganze Portfolio gemittelter Diskontierungssatz, näherungsweise Berechnung):

Durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz (nominal)	Veränderung Marktwert in %	Veränderung Marktwert in CHF	Marktwert in CHF
4.97%	- 9.5%	- 627 847 790	5 979 776 755
4.87%	- 7.3%	- 480 986 958	6 126 637 587
4.77%	- 5.0%	- 327 600 513	6 280 024 032
4.67%	- 2.5%	- 167 408 613	6 440 215 932
<b>4.57% (Bewertung per 31. Dezember 2015)</b>	<b>0.0%</b>	<b>0</b>	<b>6 607 624 545</b>
4.47%	2.7%	175 148 597	6 782 773 142
4.37%	5.4%	358 482 278	6 966 106 823
4.27%	8.3%	550 331 414	7 157 955 959
4.17%	11.4%	751 550 634	7 359 175 179

Eine Erhöhung resp. Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Marktmieten (Preisniveau) aller Liegenschaften um 4 % hätte eine Auf- resp. Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 290 Mio. zur Folge (2014: CHF 290 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 230 Mio. führen (2014: CHF 237 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 5.4 % auf 8.4 % (2014: von 4.8 % auf 7.8 %) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 250 Mio. zur Folge (2014: CHF 240 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 199 Mio. (2014: CHF 180 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2014: kein Einfluss)

In Bezug auf die Investitionstätigkeit hat der Verwaltungsrat die nachstehenden Diversifikationsrichtlinien festgelegt:

- Die Miete (bei Vollvermietung) pro Einzelobjekt beträgt maximal 10 % der gesamten Miete (bei Vollvermietung) des bestehenden Immobilienportfolios.
- Die Miete (bei Vollvermietung) aus den Immobilien, welche unter «Übrige Standorte» zusammengefasst werden, beträgt maximal 30 % der gesamten Miete (bei Vollvermietung) des Immobilienportfolios.
- Der ausgewiesene Bilanzwert für «Areale und Entwicklungsliegenschaften» beträgt maximal 10 % des gesamten Portfoliowerts.

Alle vom Verwaltungsrat festgelegten Richtlinien wurden per 31. Dezember 2015 und per 31. Dezember 2014 erfüllt.

### 3.3 Finanzielle Risiken

#### Richtlinien zum finanziellen Risiko-Management

Das finanzielle Risiko-Management erfolgt gemäss den vom Verwaltungsrat festgelegten Grundsätzen, welche sich auf die Kapitalstruktur und die Zinsbindungen beziehen. Der Verwaltungsrat hat folgende Richtlinien für das finanzielle Risiko-Management festgelegt:

- Das zinspflichtige Fremdkapital soll maximal 50 % der Bilanzsumme betragen.
- Die Finanzschulden mit variablen Zinssätzen sollen maximal 20 % des Immobilienportfoliowerts betragen.
- Es wird ein ausgewogenes Fälligkeitsprofil bezüglich fixer Zinsbindungen angestrebt.
- Der Zinsdeckungsfaktor (Ebitda ohne Liegenschaftserfolge / Nettofinanzierungsaufwand) soll mindestens 2.0 betragen.

Alle vom Verwaltungsrat festgelegten Richtlinien wurden per 31. Dezember 2015 und per 31. Dezember 2014 erfüllt.

### 3.4 Kreditrisiko

Kreditrisiken entstehen dadurch, dass Kunden ihren Verpflichtungen gegenüber PSP Swiss Property nicht nachkommen. Im Weiteren können sich aus aktiven Finanzpositionen (derivative Finanzinstrumente, flüssige Mittel und Mieterforderungen sowie Mieterdarlehen) Kreditrisiken ergeben.

PSP Swiss Property verfügt über eine breit diversifizierte Mieterbasis. Die Kreditwürdigkeit wird durch die Bewirtschaftungseinheit vor der Unterzeichnung von Verträgen auf Basis der marktüblichen Datenquellen kritisch geprüft und dokumentiert. Generell werden bei Mietverhältnissen Mieterkautionen oder Bankgarantien im Umfang von 3 bis 6 Bruttomonatsmieten verlangt. Wie per Ende 2014 wies PSP Swiss Property per Ende 2015 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 181). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.2 % (Vorjahr: 0.1 %) bei Forderungen aus Mietverhältnissen wird das Kreditrisiko als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterdarlehen. Die grösste Einzelposition betrug per Ende 2015 CHF 1.7 Mio. (Ende 2014: CHF 2.8 Mio.); die Gegenpartei weist ein Kreditrating von Moody's von «Aa2» auf. Es bestehen keine Anzeichen für ein Ausfallrisiko.

Das Bestreben, mit erstklassigen Bankinstituten zusammenzuarbeiten, gewährleistet, dass positive Fair-Value-Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) sowie die flüssigen Mittel nur geringen Kreditrisiken ausgesetzt sind. Bonitätsüberlegungen spielen sowohl bei der Auswahl dieser Institute als auch im kontinuierlichen Monitoring eine wichtige Rolle. Die drei grössten Institute verfügten per Ende 2015 alle mindestens über ein «A-»-Rating (S&P). Zusammen deckten sie per Ende 2015 CHF 2.1 Mio. oder 100 % aller positiven derivativen Finanzinstrumente (Ende 2014: keine positiven derivativen Finanzinstrumente) sowie CHF 25.9 Mio. oder 88.2 % aller flüssigen Mittel (Ende 2014: CHF 29.0 Mio. bzw. 91.7 %) ab.

### 3.5 Liquiditätsrisiko

Der Kapital- und Finanzmarkt beeinflusst die Mittelbeschaffungsmöglichkeiten der Gruppe. Ein sorgfältiges Liquiditätsrisiko-Management beinhaltet die Bereithaltung von genügend liquiden Mitteln und die Verfügbarkeit von Finanzierungsmöglichkeiten durch zugesagte Kreditlinien von angemessenem Umfang. Im Weiteren wird dem Liquiditätsrisiko mit einer geeigneten Auswahl und Diversifikation der Finanzierungsquellen begegnet.

Das Corporate Treasury führt zusammen mit dem Rechnungswesen und den operativen Einheiten von PSP Swiss

Property eine kontinuierliche Liquiditätsplanung durch, welche durch den Einbezug der wiederkehrenden Mieteinnahmen, der geplanten Investitionen sowie der bevorstehenden Zins- und Dividendenzahlungen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt sicherstellt.

PSP Swiss Property ist bestrebt, jederzeit über eine verfügbare Liquidität (flüssige Mittel plus freie Kreditlinien) von mindestens CHF 100 Mio. zu verfügen. Per Ende 2015 betragen die flüssigen Mittel CHF 29.4 Mio. (Ende 2014: CHF 32.3 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 650 Mio. (Ende 2014: CHF 580 Mio.), wovon, wie im Vorjahr, alle auf zugesicherte Kreditlinien entfielen.

In Übereinstimmung mit IFRS 7 sind folgende liquiditätsbezogenen Informationen für PSP Swiss Property relevant:

- Kreditlinien: Per Ende 2015 betragen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 1.95 Mrd.; davon war, wie im Vorjahr, keine Linie kurzfristig kündbar (Ende 2014: CHF 1.94 Mrd.).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit zehn Schweizer Banken. Im Weiteren besteht ein Konsortialkredit mit 14 Schweizer Kantonalbanken. Ferner ist der Zugang zum Geld- und Kapitalmarkt grundsätzlich offen.

### 3.6 Marktrisiko

#### Zinsrisiko

Die Optimierung der Zinsbindung erfolgt mit Hilfe der Szenarioanalyse. Dabei werden die genaue Fälligkeitsstruktur der bestehenden Mietverträge, die beabsichtigten Liegenschaftskäufe und -verkäufe und die mögliche Entwicklung von Marktmieten, Inflation und Zinsniveau berücksichtigt. Diese Optimierung führt nicht unbedingt zu einer Gleichsetzung der durchschnittlichen Verbindlichkeits-Duration mit jener der vertraglich festgelegten Mieteinnahmen. In Anbetracht der konservativen Haltung gegenüber finanziellen Risiken nimmt die PSP-Swiss-Property-Gruppe in nicht eindeutigen Fällen grundsätzlich eine Zinsabsicherung mittels Interest Rate Swaps und Forward Starting Interest Rate Swaps vor, auch wenn dies höhere Gesamtfinanzierungskosten zur Folge haben kann. Um Zinsrisiken zu minimieren, sollen zudem Finanzschulden mit variablen Zinssätzen maximal 20 % des Immobilienportfoliowerts betragen.

PSP Swiss Property finanziert sich über langfristige Kapitalmarktanleihen und Bankdarlehen (feste Vorschüsse auf variabler Basis sowie Festkredite). Feste Vorschüsse werden zum grössten Teil mit Interest Rate Swaps oder Forward Starting Interest Rate Swaps (Cash-Flow-Hedges) auf mehrere Jahre abgesichert. Die Absicherung erfolgt auf rollender Basis. Alle Absicherungstransaktionen werden mit erstklassigen Bankinstituten abgewickelt, welche alle über mindestens ein «A»-Rating (S&P) oder «A2»-Rating (Moody's) verfügen. Es bestehen keine wesentlichen Gegenpartei- und Klumpenrisiken.

Basierend auf den per 31. Dezember 2015 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit Zinsbindungen unter zwölf Monaten hätte eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) eine Änderung der annualisierten Zinskosten von rund CHF 2.0 Mio. zur Folge (2014: CHF 2.1 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 1.6 Mio. (2014: CHF 1.6 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 1.6 Mio. (2014: CHF 1.6 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 1.6 Mio. (2014: CHF 1.6 Mio.)

Eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) hätte bezüglich der

Bewertung der bestehenden Interest Rate Swaps folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: kein Einfluss (2014: kein Einfluss)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2014: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 13.3 Mio. (2014: CHF 25.8 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 13.3 Mio. (2013: CHF 25.8 Mio.)

Bei aussergewöhnlichen Marktverwerfungen und einem lang anhaltenden negativen Zinsumfeld können weitere Effekte auf Gewinn- und Eigenkapitalkennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2015 als gut abgesichert bezeichnet werden.

#### **Aktienmarktrisiko**

PSP Swiss Property hält keine Finanzbeteiligung, die einem Aktienmarktrisiko ausgesetzt ist.

#### **Währungsrisiko**

Da sich PSP Swiss Property ausschliesslich auf den Schweizer Immobilienmarkt konzentriert, besteht kein Fremdwährungsrisiko.

### **3.7 Eigenkapitalrisiko**

PSP Swiss Property verfolgt eine konservative Eigenkapitalpolitik. In diesem Zusammenhang ist das in Übereinstimmung mit IAS/IFRS in der konsolidierten Bilanz ausgewiesene Eigenkapital zu sehen. Insbesondere wird darauf geachtet, dass in jeder Wirtschaftslage genügend Handlungsspielraum besteht und die Abhängigkeit von einzelnen Bankinstituten beschränkt bleibt. Das Eigenkapitalrisiko-Management wird über die Equity-Ratio bzw. das Verhältnis von zinspflichtigem Fremdkapital zur Bilanzsumme gesteuert.

Zur Optimierung der Eigenkapitalbasis bzw. Kapitalstruktur gehören die Ausschüttungspolitik, mögliche Rückkäufe oder Ausgaben von eigenen Aktien oder Verkäufe von nicht strategischen Liegenschaften.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.870 Mrd. per Ende 2015 (Ende 2014: CHF 3.841 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.0% (Ende 2014: 57.5%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2015 CHF 1.969 Mrd. bzw. 29.0% der Bilanzsumme (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd. bzw. 28.9%). Die restlichen 14.0%-Punkte (bezogen auf die Bilanzsumme) sind mehrheitlich latente Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen.

## 4 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wurde nach IFRS 8 (Operating Segments) erstellt.

Gemäss der internen Berichts- und Organisationsstruktur der Gruppe werden einzelne Konzernabschlussdaten differenziert nach Unternehmensbereichen dargestellt. Durch die Segmentierung sollen die Ertragskraft sowie die Vermögens- und Finanzlage für die einzelnen Aktivitäten der Gruppe transparent gemacht werden.

Die operativen Segmente wurden durch die Geschäftsleitung anhand der Berichterstattung, welche durch den strategischen Steuerungsausschuss geprüft wurde und als Basis für die strategische Entscheidungsfindung dient, bestimmt.

Die Gruppe war per 31. Dezember 2015, wie schon im Vorjahr, in folgende drei Geschäftssegmente gegliedert:

- Immobilienanlagen: Dieses Segment beinhaltet das Immobiliengeschäft. Darin sind alle Immobilien enthalten (Anlageliegenschaften, zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, selbstgenutzte Liegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte). Der Ertrag in diesem Segment wird durch die Immobilien (im Wesentlichen Mietertrag und Bewertungsdifferenzen) generiert.
- Immobilienbewirtschaftung: Dieses Segment beinhaltet alle Dienstleistungen und Aktivitäten im Rahmen der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios. Der Ertrag in diesem Segment wird durch die erwähnten Dienstleistungen für die anderen Segmente generiert.
- Holding: Dieses Segment umfasst die klassischen Corporate-Funktionen (Finanzen, Recht, Unternehmenskommunikation, Personal und Informatik). Der Ertrag in diesem Segment wird durch die erwähnten (rein internen) Dienstleistungen für die anderen Segmente generiert.

Für die Zwecke der Unternehmensleitung ist die Gruppe in drei Geschäftssegmente, basierend auf den von den Segmenten angebotenen Dienstleistungen, gegliedert. Die Geschäftsleitung überwacht die operativen Ergebnisse getrennt für jedes Geschäftssegment, um über die Verteilung der Ressourcen zu entscheiden und eine Einschätzung der Ertragskraft vorzunehmen.

Die Gewinnermittlung bzw. die Bewertung der Aktiven und Passiven erfolgt nach denselben Grundsätzen wie in der Konzernrechnung.

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 Geschäftsjahr 2014

1. Januar bis 31. Dezember 2014

Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		278 770			278 770	- 1 620	277 150
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		5 789			5 789		5 789
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		87 913			87 913		87 913
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 81 100			- 81 100		- 81 100
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 814			1 814	212	2 026
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			18		18		18
Bewirtschaftung			13 549		13 549	- 13 549	0
Aktivierte Eigenleistungen			2 944		2 944		2 944
Übriger Ertrag		3 269	1 136	17 084	21 489	- 17 464	4 024
<b>Total Betriebsbeitrag</b>		<b>296 455</b>	<b>17 648</b>	<b>17 084</b>	<b>331 186</b>	<b>- 32 421</b>	<b>298 765</b>
<b>Betriebsaufwand</b>							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 24 898			- 24 898	13 549	- 11 349
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 16 442			- 16 442	780	- 15 662
Personalaufwand			- 8 906	- 9 725	- 18 631	100	- 18 531
Honorare an Dritte			- 52		- 52		- 52
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 17 285	- 4 062	- 3 971	- 25 318	17 992	- 7 326
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 338			- 338		- 338
Abschreibungen		- 429	- 43		- 472		- 472
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>- 59 392</b>	<b>- 13 063</b>	<b>- 13 696</b>	<b>- 86 151</b>	<b>32 421</b>	<b>- 53 730</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>237 063</b>	<b>4 585</b>	<b>3 388</b>	<b>245 035</b>		<b>245 035</b>
Finanzertrag							1 270
Finanzaufwand							- 31 933
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>							<b>214 373</b>
Ertragssteueraufwand							- 39 027
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>							<b>175 346</b>
<b>Umsatzerlöse</b>							
Mit Dritten		368 332	0	0	368 332		368 332
Mit anderen Segmenten		1 620	17 574	17 084	36 278	- 32 633	3 644
<b>Total Umsatzerlöse</b>		<b>369 952</b>	<b>17 574</b>	<b>17 084</b>	<b>404 610</b>	<b>- 32 633</b>	<b>371 977</b>
Aktiven		6 644 394	11 392	38 135	6 693 921	- 9 256	6 684 665
Fremdkapital		2 818 995	18 317	15 814	2 853 126	- 9 256	2 843 870
Investitionen		141 177	0	0	141 177		141 177
Assoziierte Unternehmen		0	35	0	35		35

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.  
Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

## Segmentinformation Geschäftsjahr 2015

1. Januar bis 31. Dezember 2015

Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		276 419			276 419	- 1 355	275 063
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		33 791			33 791		33 791
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		23 693			23 693		23 693
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 20 434			- 20 434		- 20 434
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		407			407	967	1 374
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			10		10		10
Bewirtschaftung			13 683		13 683	- 13 683	0
Aktiviere Eigenleistungen			2 977		2 977		2 977
Übriger Ertrag		1 492	1 122	17 631	20 245	- 18 644	1 601
<b>Total Betriebsbeitrag</b>		<b>315 367</b>	<b>17 792</b>	<b>17 631</b>	<b>350 790</b>	<b>- 32 715</b>	<b>318 075</b>

## Betriebsaufwand

Betriebsaufwand Liegenschaften	- 24 954				- 24 954	13 683	- 11 271
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 15 409				- 15 409	783	- 14 626
Personalaufwand			- 8 920	- 8 906	- 17 826	100	- 17 726
Honorare an Dritte			- 47		- 47		- 47
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 17 710	- 3 816		- 4 140	- 25 666	18 149	- 7 517
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 874				- 874		- 874
Abschreibungen	- 669	- 47			- 716		- 716
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 59 615</b>	<b>- 12 831</b>	<b>- 13 045</b>	<b>- 85 492</b>	<b>32 715</b>	<b>- 52 776</b>	

## Betriebserfolg vor Finanzaufwand

Betriebserfolg vor Finanzaufwand	<b>255 752</b>	<b>4 961</b>	<b>4 586</b>	<b>265 298</b>			<b>265 298</b>
Finanzertrag							721
Finanzaufwand							- 29 756

## Betriebserfolg vor Steuern

Betriebserfolg vor Steuern							<b>236 263</b>
Ertragssteueraufwand							- 48 537

Reingewinn, den Aktionären der  
PSP Swiss Property AG zuzurechnen

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							<b>187 726</b>
---------------------------------------------------------------------	--	--	--	--	--	--	----------------

## Umsatzerlöse

Mit Dritten	300 248	0	0	300 248			300 248
Mit anderen Segmenten	1 355	17 743	17 631	36 729	- 33 682		3 047
<b>Total Umsatzerlöse</b>	<b>301 604</b>	<b>17 743</b>	<b>17 631</b>	<b>336 977</b>	<b>- 33 682</b>		<b>303 295</b>

Aktiven	6 750 467	9 983	41 310	6 801 760	- 9 838		6 791 923
Fremdkapital	2 894 630	19 917	16 741	2 931 288	- 9 838		2 921 450
Investitionen	138 265	0	0	138 265			138 265
Assoziierte Unternehmen	0	24	0	24			24

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.  
Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

## 5 Liegenschaftsertrag

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Miete bei Vollvermietung		315 697	320 288
Leerstand		- 35 952	- 40 881
Mietzinsverluste		- 405	- 750
Baurechtszinsen netto		- 1 637	- 1 649
Ertrag aus Stromverkauf		0	225
Übriger Erfolg		- 553	- 2 170
<b>Total Liegenschaftsertrag</b>		<b>277 150</b>	<b>275 063</b>

Aus den jeweils per Jahresende bestehenden unkündbaren Mietverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Mieterträge:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Mieteinnahmen < 1 Jahr		230 218	209 910
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre		465 484	494 487
Mieteinnahmen > 5 Jahre		190 612	219 717
<b>Kumulierte zukünftige Mieterträge</b>		<b>886 314</b>	<b>924 114</b>

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100 %-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 77.3 % der Verträge zu 100 % indexiert (Ende 2014: 75.5 %). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2015 4.0 Jahre (2014: 4.4 Jahre).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Aufwand verbucht:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Baurechtzinsaufwand		1 682	1 693
<b>Total Baurechtszinsaufwand der Periode</b>		<b>1 682</b>	<b>1 693</b>

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Zinszahlungen < 1 Jahr		1 682	1 772
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		8 409	5 241
Zinszahlungen > 5 Jahre		14 500	19 344
<b>Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsaufwand</b>		<b>24 590</b>	<b>26 357</b>

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Baurechtzinsertrag		44	44
<b>Total Baurechtzinsertrag der Periode</b>		<b>44</b>	<b>44</b>

Aus den Baurechtsverträgen mit PSP Swiss Property als Baurechtsgeberin resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Einnahmen:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Zinszahlungen < 1 Jahr		44	44
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		222	177
Zinszahlungen > 5 Jahre		1 197	1 153
<b>Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsertrag</b>		<b>1 463</b>	<b>1 375</b>

Die Laufzeiten der bestehenden Baurechtsverträge enden in den Jahren 2018 bis 2072. Alle Verträge sind verlängerbar und an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt.

## 6 Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Devestitionen von Immobilien, die nicht explizit zum Verkauf erstellt wurden, d.h. nicht gemäss IAS 2 als Vorräte behandelt wurden. Es handelt sich hier grundsätzlich um Verkäufe von Anlageliegenschaften.

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Verkaufserlös		10 600	48 350
Verkaufsaufwand		- 14	- 62
Bilanzwert bei Verkauf		- 8 560	- 46 914
<b>Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen</b>		<b>2 026</b>	<b>1 374</b>

Im Berichtsjahr konnte durch den Verkauf einer Anlageliegenschaft ein Gewinn von CHF 1.4 Mio. erwirtschaftet werden. Im Vorjahr wurde eine Anlageliegenschaft mit einem Gewinn von CHF 2.0 Mio. verkauft.

## 7 Übriger Ertrag

	(in CHF 1 000)	2014	2015
MWSt-Einlage-Entsteuerung		3 269	1 481
Übrige Erträge		755	121
<b>Total übriger Ertrag</b>		<b>4 024</b>	<b>1 601</b>

Durch freiwillige Optierungen mehrerer Mietverträge (MWSt-Einlage-Entsteuerung) resultierten im Berichtsjahr Erträge in der Höhe von CHF 1.5 Mio. (2014: CHF 3.3 Mio.). Zusätzlich führte der Kauf einer Liegenschaft zu übrigen Erträgen.

## 8 Betriebsaufwand Liegenschaften

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Allgemeiner Betriebsaufwand		4 715	5 149
Steuern und Gebühren		2 704	2 298
Versicherungsprämien		1 883	1 848
Hauswartungsaufwand		832	843
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand		725	647
Vermietungsaufwand		345	427
Verwaltungsaufwand		473	367
Erhaltene pauschale Nebenkosten		- 328	- 308
<b>Total Betriebsaufwand Liegenschaften</b>		<b>11 349</b>	<b>11 271</b>

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4.9 Mio. (2014: CHF 4.2 Mio.). Davon entfielen CHF 3.8 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2014: CHF 3.2 Mio.).

## 9 Personalaufwand

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Löhne und Gehälter		15 116	15 125
Sozialversicherung		1 284	1 271
Personalvorsorge		1 911	1 030
Übriger Aufwand		220	300
<b>Total Personalaufwand</b>		<b>18 531</b>	<b>17 726</b>
Personalbestand Periodenende (Stellen)		83	87
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)		78	81

## 10 Betriebs- und Verwaltungsaufwand

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Verwaltungsaufwand		2 995	3 291
Allgemeiner Betriebsaufwand		1 846	1 481
IT-Aufwand		1 682	1 987
Laufende Kapitalsteuern		316	360
Raumaufwand		486	398
<b>Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand</b>		<b>7 326</b>	<b>7 517</b>

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand stieg vor allem wegen höherer IT- und Rechtsberatungskosten. Positive Auswirkungen zeigten im Vergleich zum Vorjahr tiefere Umzugs- und Mobiliarkosten der Niederlassung Zürich.

## 11 Finanzaufwand

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Zinsertrag		1 269	719
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		1	1
<b>Total Finanzertrag</b>		<b>1 270</b>	<b>721</b>
Zinsaufwand		33 843	33 066 <sup>1</sup>
Aktivierte Bauzinsen		- 2 548	- 3 896
Amortisation Emissionskosten Anleihen		637	586
<b>Total Finanzaufwand</b>		<b>31 933</b>	<b>29 756</b>
<b>Total Finanzaufwand netto</b>		<b>30 662</b>	<b>29 035</b>
<b>Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten</b>		<b>34 481</b>	<b>33 652</b>

<sup>1</sup> Beinhaltet Entlastung durch Forderung aus negativem Libor über CHF 2.6 Mio.

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2015 auf CHF 1.969 Mrd. (Ende 2014: CHF 1.929 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 1.70 % (2014: 1.76 %). Per Ende 2015 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.53 % (Ende 2014: 1.70 %).

## 12 Ertragssteueraufwand

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode		24 815	19 392
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern		- 168	- 145
<b>Total laufende Ertragssteuern</b>		<b>24 647</b>	<b>19 248</b>
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften		16 625	29 711
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen		- 2 111	- 487
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen		- 135	65
<b>Total latente Ertragssteuern</b>		<b>14 379</b>	<b>29 289</b>
<b>Total Ertragssteueraufwand</b>		<b>39 027</b>	<b>48 537</b>

Überleitung Steueraufwand:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Betriebserfolg vor Steuern		214 373	236 263
Referenzsteuersatz		21.2%	21.5%
<b>Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz</b>		<b>45 494</b>	<b>50 878</b>
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen		- 2 111	- 487
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern		- 168	- 145
Lokale Steuersatzdifferenzen		- 4 190	- 1 710
<b>Total Ertragssteueraufwand</b>		<b>39 027</b>	<b>48 537</b>

Beim Referenzsteuersatz handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Durchschnitt ein Steuersatz von 21.5% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2014: 21.2%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 20.5% (2014: 18.2%).

Der Einkommenssteuereffekt für jede Komponente der Gesamtergebnisrechnung präsentiert sich wie folgt:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen		2 386	721
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen		1 043	128
Steuern aus erfolgsneutraler Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung		- 2 047	0
<b>Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)</b>		<b>1 382</b>	<b>849</b>

## 13 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte		Selbstgenutzte Liegenschaften	Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften		zu Marktwert	zu Anschaf-fungs-kosten	IAS 2		
	IAS 40	IFRS 5		IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2013</b>	<b>6 006 810</b>	<b>11 744</b>	<b>15 376</b>	<b>291 078</b>	<b>16 854</b>	<b>123 714</b>	<b>6 465 576</b>	
Käufe	71 940	0	0	0	0	0	71 940	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	- 613	0	0	0	0	0	- 613	
Umklassifizierungen	- 18 862	6 152	12 710	11 909	- 16 576	4 667	0	
Wertvermehrnde Investitionen	48 515	8	0	58 895	5 250	28 510	141 177	
Aktivierte Eigenleistungen	1 112	4	0	1 160	169	500	2 944	
Aktivierte Bauzinsen	972	0	0	1 136	148	291	2 548	
Verkäufe	0	- 8 560	0	0	0	- 81 097	- 89 657	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	5 166	- 15	n.a.	638	n.a.	n.a.	5 789	
■ Bew.differenzen der per 1. Januar 2014 verbuchten Liegenschaften	6 093	- 8	n.a.	259	n.a.	n.a.	6 345	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	- 927	- 7	n.a.	378	n.a.	n.a.	- 556	
Erfolgsneutrale Aufwertung aufgrund Nutzungsänderung	n.a.	n.a.	9 107	n.a.	n.a.	n.a.	9 107	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 338	- 338	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 429	n.a.	n.a.	n.a.	- 429	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2014</b>	<b>6 115 040</b>	<b>9 332</b>	<b>36 764</b>	<b>364 815</b>	<b>5 846</b>	<b>76 248</b>	<b>6 608 044</b>	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 820					
Kumulierte Abschreibungen			- 56					
<b>Netto-Buchwert</b>			<b>36 764</b>					
Käufe	6 679	0	0	0	0	0	6 679	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	- 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 und umklass. Liegenschaften	9 835	- 184	n.a.	- 6 055	n.a.	n.a.	3 595	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 874	- 874	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 669	n.a.	n.a.	n.a.	- 669	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2015</b>	<b>6 186 848</b>	<b>0</b>	<b>36 159</b>	<b>420 777</b>	<b>6 924</b>	<b>73 669</b>	<b>6 724 377</b>	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 884					
Kumulierte Abschreibungen			- 725					
<b>Netto-Buchwert</b>			<b>36 159</b>					

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

## Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

(in CHF 1 000)	Liegenschaften						Total Liegenschaften
	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne	Übrige Standorte	
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2013</b>	<b>4 121 732</b>	<b>895 414</b>	<b>383 202</b>	<b>255 187</b>	<b>315 969</b>	<b>338 128</b>	<b>6 309 632</b>
Zugänge	24 110	0	83 849	0	0	0	107 959
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	- 527	- 86	0	0	0	0	- 613
Wertvermehrnde Investitionen	41 272	11 690	4 514	5 525	6 998	37 419	107 417
Aktivierte Eigenleistungen	1 093	204	144	133	129	573	2 276
Aktivierte Bauzinsen	603	475	69	230	82	649	2 108
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 13 061	- 11 428	18 369	1 199	14 144	- 3 434	5 789
Abgänge	- 45 380	0	0	0	0	0	- 45 380
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2014</b>	<b>4 129 841</b>	<b>896 269</b>	<b>490 146</b>	<b>262 274</b>	<b>337 322</b>	<b>373 335</b>	<b>6 489 187</b>
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2014; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>- 13 061</i>	<i>- 11 428</i>	<i>18 369</i>	<i>1 199</i>	<i>14 144</i>	<i>- 3 434</i>	<i>5 789</i>
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2014</b>	<b>4 129 841</b>	<b>896 269</b>	<b>490 146</b>	<b>262 274</b>	<b>337 322</b>	<b>373 335</b>	<b>6 489 187</b>
Zugänge	6 679	0	0	0	0	0	6 679
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods <sup>1</sup>	- 297	- 86	0	0	0	0	- 383
Wertvermehrnde Investitionen	24 952	19 807	24 441	6 606	2 383	41 445	119 635
Aktivierte Eigenleistungen	623	155	766	248	55	531	2 378
Aktivierte Bauzinsen	776	437	426	284	60	1 268	3 252
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	16 368	- 9 739	28 036	4 836	7 637	- 13 348	33 791
Abgänge	- 46 914	0	0	0	0	0	- 46 914
<b>Bilanzwert 31. Dezember 2015</b>	<b>4 132 029</b>	<b>906 844</b>	<b>543 815</b>	<b>274 248</b>	<b>347 457</b>	<b>403 232</b>	<b>6 607 625</b>
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2015; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>16 368</i>	<i>- 9 739</i>	<i>28 036</i>	<i>4 836</i>	<i>7 637</i>	<i>- 13 348</i>	<i>33 791</i>

<sup>1</sup> Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

PSP Swiss Property investiert fast ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.

Per 2. September 2015 wurde die Anlageliegenschaft an der Altstetterstrasse 124 / Herrligstrasse 21 in Zürich verkauft. Per 1. November 2015 wurde die Anlageliegenschaft an der Heinrich Stutz-Strasse 23/25 in Urdorf gekauft.

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 84 bis 89.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 33.8 Mio. Positive Effekte hatten die Wertsteigerung durch die getätigten Renovationen und ein um 24 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Ende 2015 nominal 4.57 % (Ende 2014: 4.81 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassungen der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften wirkten sich demgegenüber negativ aus.

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2015 insgesamt zwölf Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (unverändert zum Jahr 2014). Die Schätzungsexperten haben diese Liegenschaften per Bilanzstichtag in Übereinstimmung mit IFRS 13 auf Basis des «Highest and Best Use» bewertet. Bei sechs dieser Liegenschaften in der Region Zürich werden derzeit konkrete Abklärungen hinsichtlich Umsetzung der möglichen Nutzungsoptimierung vorgenommen. Bei einer Liegenschaft in Lausanne konnte mittels Vereinbarung mit der Stadt die Basis zur Nutzungsoptimierung gelegt werden. Bei den übrigen fünf Liegenschaften (je zwei in den Regionen Basel und Zürich sowie eine in Genf) sind derzeit noch keine konkreten Massnahmen vorgesehen.

Auf den per 1. Januar 2015 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2015 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 159.0 Mio. (2014: CHF 155.0 Mio.) sowie negative von total CHF 128.8 Mio. (2014: CHF 148.6 Mio.).

In Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen werden selbstgenutzte Liegenschaften zu historischen Kosten (IAS 16) bilanziert. Der für die selbstgenutzte Liegenschaft (Seestrasse 353, Zürich) geschätzte Marktwert betrug Ende 2015 CHF 36.3 Mio. (Ende 2014: CHF 36.8 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2015 für folgende Objekte: i) Gurtenareal in Wabern bei Bern, ii) Projekt «Grosspeter Tower» in Basel, iii) Umbau Salmenpark in Rheinfelden, iv) Projekt Hardturmstrasse 161 / Förrlibuchstrasse 150 in Zürich und v) Projekt Bahnhofquai/-platz in Zürich. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2015 insgesamt CHF 537.0 Mio. (Ende 2014: CHF 473.8 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2015 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 85.6 Mio. (Ende 2014: CHF 22.3 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2015 auf rund CHF 76 Mio. geschätzt (Ende 2014: rund CHF 73 Mio.).

Angaben über die Finanzierung sind in der Anmerkung 23 auf den Seiten 68 bis 69 dargestellt. Beteiligungen oder Investitionen bzw. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind in den Anmerkungen 14 (Seite 62) und 32 (Seiten 78 bis 80) dargestellt.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 166 bis 181. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung.)

## 14 Anteile an assoziierten Unternehmen

Name	(in CHF 1 000)	Sitz	Bilanz- summe	Fremd- kapital	Umsatz	Erfolg	Beteili- gungs- quote
<b>31. Dezember 2014</b>							
IG REM		Zürich, Schweiz	230	6	245	140	n.a.
<b>31. Dezember 2015</b>							
IG REM		Zürich, Schweiz	299	0	185	74	n.a.

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Bilanzwert 1. Januar		17	35
Anteilmässiger Erfolg		18	10
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>35</b>	<b>45</b>

PSP Swiss Property ist zusammen mit der Livit AG und den Helvetia Versicherungen an der Interessengemeinschaft REM (IG REM) beteiligt. Die IG REM befasst sich mit der Wartung, der Weiterentwicklung und dem Vertrieb der Liegenschaftsverwaltungs-Software «REM». Sie gilt als assoziiertes Unternehmen und wird nach der Equity-Methode erfasst.

Da Aktiven und Passiven sowie Aufwand und Ertrag nach diversen Verteilschlüsseln umgelegt werden, gibt es unter den drei IG-REM-Mitgliedern keine kapitalmässige Quotenaufteilung. Aufwand und Ertrag werden im Geschäftssegment «Immobilienbewirtschaftung» erfasst.

## 15 Finanzbeteiligungen

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Bilanzwert 1. Januar		9	9
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>9</b>	<b>9</b>

Der Marktwert der Finanzbeteiligungen entspricht ihrem Buchwert. Im Berichtsjahr ergaben sich, wie im Vorjahr, keine Bewertungsdifferenzen. Der Ertrag aus Finanzbeteiligungen belief sich 2015 auf CHF 0.001 Mio. (2014: CHF 0.001 Mio.).

## 16 Forderungen

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		23 939	25 756
Wertberichtigung (kumuliert)		- 1 257	- 1 554
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>22 682</b>	<b>24 203</b>
davon langfristig (Anlagevermögen)		5 453	3 208
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)		17 229	20 995

Bei den langfristigen Forderungen (Anlagevermögen) handelt es sich ausschliesslich um Mieterdarlehen mit Zinssätzen von 4.5 % bis 6 %; bei den kurzfristigen Forderungen (Umlaufvermögen) handelt es sich hauptsächlich um Mieterforderungen, Nebenkostenabrechnungen, um Forderungen gegenüber Banken aus negativem Libor sowie Guthaben gegenüber der Vorsorgestiftung.

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Bilanzwert 1. Januar		2 025	1 258
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung		570	905
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung		- 100	- 137
Beanspruchung		- 1 237	- 472
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>1 258</b>	<b>1 554</b>

Bildung bzw. Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen werden in der Erfolgsrechnung in den Positionen Liegenschaftsertrag und Finanzaufwand erfasst. Wertverminderungen auf Forderungen werden dann beansprucht, wenn auf diesen Forderungen keine weiteren Zahlungen zu erwarten sind.

Die Forderungen wiesen folgende Altersstruktur auf:

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2014	Davon zum Bilanzstichtag wertberichtigt	Davon zum Bilanzstichtag weder fällig noch wertberichtigt	Davon fällig und nicht wertberichtigt			
				< 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	> 90 Tage
Forderungen (Anlagevermögen)	5 453	0	5 453	0	0	0	0
Forderungen (Umlaufvermögen)	18 487	1 831	14 886	932	565	28	244
Wertberichtigung	- 1 257						
<b>Total Forderungen</b>	<b>22 682</b>						

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2015	Davon zum Bilanzstichtag wertberichtigt	Davon zum Bilanzstichtag weder fällig noch wertberichtigt	Davon fällig und nicht wertberichtigt			
				< 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	> 90 Tage
Forderungen (Anlagevermögen)	3 208	0	3 208	0	0	0	0
Forderungen (Umlaufvermögen)	22 548	2 027	14 840	5 219	122	18	323
Wertberichtigung	- 1 554						
<b>Total Forderungen</b>	<b>24 203</b>						

Der Marktwert der Forderungen entspricht ihrem Buchwert.

Aufgrund der breiten Kundenbasis besteht bei den Forderungen kein Klumpenrisiko. Per Bilanzstichtag entsprach das maximale Kreditrisiko den Buch- bzw. Marktwerten der oben aufgelisteten Forderungen. Die Qualität der fälligen und nicht wertberichtigten Forderungen wird aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.2 % (Vorjahr: 0.1 %) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Der Anstieg der fälligen und nicht wertberichtigten Forderungen < 30 Tage ist auf eine im 2015 neu gebildete Forderung aus negativem CHF-Libor zurückzuführen. Per Ende 2015 bestanden insgesamt Sicherheiten (zu Fair Value) über CHF 12.4 Mio. für überfällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 5.7 Mio. (Ende 2014: CHF 9.4 Mio. für CHF 1.8 Mio.).

## 17 Derivative Finanzinstrumente

Der Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) werden als Gegenwartswerte 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 dem jeweiligen Buchwert.

Durch die per Bilanzstichtag bestehenden Interest Rate Payer Swaps werden abgeschlossene sowie künftige Kredite in Form von festen Vorschüssen gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Die Interest Rate Receiver Swaps dienen in Verbindung mit fixen Kreditposition zur synthetischen Abbildung von variablen Krediten.

Die Kontraktwerte und der Fair Value der bestehenden Interest Rate Swaps sind nachfolgend zusammengefasst:

Fälligkeitsjahr	(in CHF 1 000)	Kontraktwert Payer Swaps	Kontraktwert Receiver Swaps	Positiver Fair Value <sup>1</sup>	Negativer Fair Value <sup>1</sup>
<b>31. Dezember 2014</b>					
2015		300 000	0	0	- 2 798
2016		50 000	0	0	- 1 957
2017		200 000	0	0	- 8 533
2018		250 000	0	0	- 6 802
2019		250 000	0	0	- 11 600
2020		150 000	0	0	- 8 377
2021		150 000	0	0	- 8 852
2022		50 000	0	0	- 1 811
2023		50 000	0	0	- 933
2024		50 000	0	0	- 2 192
<b>Total</b>		<b>1 500 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 53 856</b>
<b>31. Dezember 2015</b>					
2016		50 000	0	0	- 1 010
2017		200 000	150 000	0	- 7 353
2018		250 000	150 000	147	- 8 520
2019		250 000	100 000	299	- 14 024
2020		150 000	50 000	386	- 11 346
2021		150 000	0	0	- 13 300
2022		50 000	0	0	- 3 139
2023		50 000	0	0	- 2 570
2024		50 000	50 000	1 221	- 3 856
<b>Total</b>		<b>1 200 000</b>	<b>500 000</b>	<b>2 052</b>	<b>- 65 117</b>

<sup>1</sup> Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode wurden Interest Rate Payer Swaps im Umfang von CHF 300 Mio. fällig und teilweise durch bereits bestehende Forward Starting Interest Rate Swaps ersetzt. Zudem wurden neue Interest Rate Receiver Swaps im Umfang von CHF 500 Mio. mit Endlaufzeiten von 2017 bis 2024 abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge-Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Dezember 2015 bestehenden Swaps betrug - 0.91 % bis 2.47 % (Ende 2014: 0.25 % bis 2.47 %). Die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Die Wertveränderungen (steuerbereinigt) der Interest Rate Swaps werden exkl. Marchzinsen erfolgsneutral direkt im konsolidierten Eigenkapital verbucht (vgl. dazu Anmerkung 22 auf Seite 67). Die Marchzinsen werden direkt im Finanzerfolg erfasst, weshalb sich keine Umbuchungen zwischen Eigenkapital und Finanzerfolg ergeben. Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode weitgehend effektiv (Vorjahr: keine Ineffektivität).

Das maximale Kreditrisiko per Bilanzstichtag entspricht dem Total der positiven Marktwerte der in der Bilanz ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente.

## 18 Immaterielle Anlagen (Software)

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Bilanzwert 1. Januar		0	0
Abschreibungen		0	0
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Ursprüngliche Anschaffungskosten		3 440	3 392
Kumulierte Abschreibungen		- 3 440	- 3 392
<b>Netto-Buchwert</b>		<b>0</b>	<b>0</b>

Bei der Software handelt es sich um die Buchhaltungssoftware Abacus sowie um aktivierte Entwicklungskosten der REM-Software.

## 19 Mobile Sachanlagen

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Bilanzwert 1. Januar		323	280
Käufe		0	122
Abschreibungen		- 43	- 47
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>280</b>	<b>356</b>
Ursprüngliche Anschaffungskosten		342	464
Aufwertung		200	200
Kumulierte Abschreibungen		- 262	- 308
<b>Netto-Buchwert</b>		<b>280</b>	<b>356</b>

## 20 Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

<b>Latente Steuerguthaben</b>	(in CHF 1 000)	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>31. Dezember 2015</b>
Aus negativen Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		9 281	0
Aus derivativen Finanzinstrumenten		4 219	5 101
Aus Vorsorgeverpflichtungen		3 882	3 896
<b>Total</b>		<b>17 383</b>	<b>8 997</b>

<b>Latente Steuerverpflichtungen</b>			
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		742 538	762 481
Aus Forderungen		120	71
Aus derivativen Finanzinstrumenten		0	161
Aus Rückstellungen		770	770
<b>Total</b>		<b>743 428</b>	<b>763 482</b>

<b>Latente Steuerverpflichtungen netto</b>		<b>2014</b>	<b>2015</b>
Bilanzwert 1. Januar		713 048	726 046
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		14 379	29 289
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern		- 1 382	- 849
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>726 046</b>	<b>754 485</b>

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2015 geschuldet wären, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 43 Mio. erhöhen (Ende 2014: rund CHF 46 Mio.).

Die latenten Steuerguthaben- und verpflichtungen weisen folgende Abläufe aus:

<b>Ablauf latente Steuerguthaben</b>	(in CHF 1 000)	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>31. Dezember 2015</b>
< 1 Jahr		690	79
> 1 Jahr		16 692	8 918
<b>Total</b>		<b>17 383</b>	<b>8 997</b>

<b>Ablauf latente Steuerverpflichtungen</b>			
< 1 Jahr		4 761	4 602
> 1 Jahr		738 667	758 880
<b>Total</b>		<b>743 428</b>	<b>763 482</b>

## 21 Aktienkapital

PSP Swiss Property AG	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Total Nominalwert in CHF 1 000
<b>Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital</b>			
31. Dezember 2013	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2014	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2015	45 867 891	0.10	4 587
<b>Bedingtes Aktienkapital</b>			
31. Dezember 2013	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2014	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2015	2 000 000	0.10	200

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 16 989 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 86.29 bzw. total CHF 1.5 Mio. gekauft und 16 989 Aktien zu durchschnittlich CHF 84.07 bzw. total CHF 1.4 Mio. verkauft (2014: 15 445 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 83.02 gekauft und 15 445 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 82.89 verkauft).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf den Seiten 34 bis 35 dargestellt.

## 22 Neubewertungsreserven

Die Neubewertungsreserven (Eigenkapitalkomponente) setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1 000)	Immobilien- aufwertung durch Nutzungsänderung	Zinsabsicherungen	Vorsorge- verpflichtungen	Total
<b>31. Dezember 2013</b>	<b>2 551</b>	<b>- 21 567</b>	<b>- 6 419</b>	<b>- 25 434</b>
Veränderung laufendes Jahr	9 107	- 30 456	- 4 740	- 26 089
Ertragssteueraufwand	- 2 047	2 386	1 043	1 382
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>9 612</b>	<b>- 49 637</b>	<b>- 10 116</b>	<b>- 50 141</b>
Veränderung laufendes Jahr	0	- 9 208	- 582	- 9 790
Ertragssteueraufwand	0	721	128	849
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>9 612</b>	<b>- 58 124</b>	<b>- 10 570</b>	<b>- 59 082</b>

## 23 Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	1 300 000
Langfristige Anleihen		568 669	419 084
Kurzfristige Anleihen		0	249 951
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 928 669</b>	<b>1 969 035</b>

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Bankinstituten in Form von ungesicherten Vorschüssen aufgenommen wurden. Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind solche Kredite erfasst, die von den Bankinstituten innerhalb von zwölf Monaten nicht gekündigt werden können. Zum langfristigen Fremdkapital gehören auch Anleihen mit einem Verfalldatum von über zwölf Monaten. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf. Die Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten sind unter Anmerkung 26 auf Seite 73 ausgewiesen.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 610 Mio. neu aufgenommen und CHF 670 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde am 6. Februar 2015 eine 1.00%-Anleihe (All-in-Kosten 1.02%) mit einer Laufzeit bis 2025 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Bisher variabel verzinsten Kreditpositionen im Umfang von CHF 500 Mio. wurden aufgrund der Zinssituation in festverzinsliche Kredite mit einer fixen Laufzeit bis 2019 umgewandelt. Mittels Einsatz von Receiver Swaps im gleichen Betragsumfang wurden die Kreditpositionen gleichzeitig wiederum in synthetische, variabel verzinsten Positionen gewandelt.

Per Ende 2015 (wie auch im Vorjahr) waren keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

Alle in den bestehenden Kreditverträgen festgelegten Finanzkennzahlen (Financial Covenants) wurden in der Berichtsperiode eingehalten. Die wichtigsten Finanzkennzahlen beziehen sich auf die konsolidierte Eigenkapitalquote, den Zinsdeckungsfaktor und die Verschuldungsquote.

Das Exposure aller Finanzverbindlichkeiten betreffend Zinssatzänderungen präsentierte sich jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
< 6 Monate		210 000	349 951
6 bis 12 Monate		100 000	50 000
1 bis 5 Jahre		969 312	1 219 285
> 5 Jahre		649 357	349 799
<b>Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten</b>		<b>1 928 669</b>	<b>1 969 035</b>

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2015 3.4 Jahre (Ende 2014: 3.9 Jahre).

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

Kurzfristige Anleihen	(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2013	Um- gliederung	Amortisation			Bilanzwert 31. Dez. 2014	Nominalwert 31. Dez. 2014
				Emission	Emissions- kosten	Rückzahlung		
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		249 905	0	0	95	- 250 000	0	0
<b>Total</b>		<b>249 905</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>95</b>	<b>- 250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Langfristige Anleihen

2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		249 195	0	0	373	0	249 568	250 000
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)		119 683	0	0	61	0	119 744	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)		0	0	199 248	109	0	199 357	200 000
<b>Total</b>		<b>368 879</b>	<b>0</b>	<b>199 248</b>	<b>542</b>	<b>0</b>	<b>568 669</b>	<b>570 000</b>

Kurzfristige Anleihen	(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2014	Um- gliederung	Amortisation			Bilanzwert 31. Dez. 2015	Nominalwert 31. Dez. 2015
				Emission	Emissions- kosten	Rückzahlung		
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		0	249 568	0	383	0	249 951	250 000
<b>Total</b>		<b>0</b>	<b>249 568</b>	<b>0</b>	<b>383</b>	<b>0</b>	<b>249 951</b>	<b>250 000</b>

#### Langfristige Anleihen

2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		249 568	- 249 568	0	0	0	0	0
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)		119 744	0	0	61	0	119 805	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)		199 357	0	0	122	0	199 480	200 000
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 (Nominal bei Emission CHF 100 000)		0	0	99 780	19	0	99 799	100 000
<b>Total</b>		<b>568 669</b>	<b>- 249 568</b>	<b>99 780</b>	<b>203</b>	<b>0</b>	<b>419 084</b>	<b>420 000</b>

Anleihen, welche an der Börse kotiert sind, werden in der Fair-Value-Hierarchie dem Level 1 zugeordnet, Anleihen, welche nicht an der Börse gehandelt werden dem Level 2.

Die Marktwerte und effektiven Zinssätze der ausstehenden Anleihen waren wie folgt:

	Nominalwert in CHF 1 000	Kurs in %	Marktwert in CHF 1 000	Effektiver Zinssatz in %
<b>2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016</b>				
31. Dezember 2014	250 000	102.74	256 850	2.78
31. Dezember 2015	250 000	100.53	251 313	2.78
<b>1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019</b>				
31. Dezember 2014	120 000	102.39	122 868	1.05
31. Dezember 2015	120 000	102.45	122 940	1.05
<b>1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020</b>				
31. Dezember 2014	200 000	103.00	206 000	1.44
31. Dezember 2015	200 000	104.30	208 600	1.44
<b>1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025</b>				
31. Dezember 2014	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2015	100 000	103.88	103 875	1.02

## 24 Vorsorgeverpflichtungen

PSP Swiss Property finanziert für ihre Mitarbeitenden verschiedene Vorsorgepläne, welche vom Unternehmen rechtlich unabhängig sind. Die Finanzierung dieser Vorsorgeeinrichtungen erfolgt durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge. In Übereinstimmung mit IAS 19 (revised) werden die Vorsorgepläne als leistungsorientiert qualifiziert. Durch eine Planänderung werden ab dem 1. Januar 2016 bei der Basisversicherung die überobligatorischen Guthaben mit einem höheren Satz umgewandelt, während bei der Zusatzversicherung ein tieferer Satz zur Anwendung kommt.

Unter Zugrundelegung der Project-Unit-Credit-Methode ergibt sich folgende Übersicht:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)		66 339	68 204
Vorsorgevermögen zu Marktwerten		- 48 693	- 50 497
<b>Unterdeckung</b>		<b>17 646</b>	<b>17 707</b>
Nicht erfasste aktuarielle Erfolge		n.a.	n.a.
<b>Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)</b>		<b>17 646</b>	<b>17 707</b>

Die in der konsolidierten Erfolgsrechnung von PSP Swiss Property als Aufwand verbuchten Vorsorgebeiträge setzten sich wie folgt zusammen:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		1 705	2 084
Zinsaufwand		1 168	658
Erwarteter Vermögensertrag		- 917	- 481
Plankürzung, Planabgeltung		0	- 1 231
Verwaltungskosten		67	90
<b>Total Aufwand</b>		<b>2 023</b>	<b>1 120</b>

Die in der konsolidierten Bilanz von PSP Swiss Property ausgewiesenen Vorsorgeverpflichtungen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Bilanzwert 1. Januar		12 559	17 646
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung		2 023	1 120
Arbeitgeberbeiträge		- 1 676	- 1 641
Aktuarielle Gewinne/Verluste über OCI		4 740	582
<b>Bilanzwert 31. Dezember</b>		<b>17 646</b>	<b>17 707</b>

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2014	2015
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar		58 971	66 339
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		1 705	2 084
Arbeitnehmerbeiträge		877	878
Zinsaufwand		1 168	658
Plankürzung, Planabgeltung		0	- 1 231
Ausbezahlte Leistungen		- 1 126	- 1 700
Aktuarieller Erfolg		4 744	1 176
<b>Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember</b>		<b>66 339</b>	<b>68 204</b>
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar		46 412	48 693
Erwarteter Vermögensertrag		917	481
Arbeitgeberbeiträge		1 676	1 641
Arbeitnehmerbeiträge		877	878
Ausbezahlte Leistungen		- 1 126	- 1 700
Verwaltungskosten		- 67	- 90
Aktuarieller Erfolg		4	594
<b>Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember</b>		<b>48 693</b>	<b>50 497</b>
<b>Effektiver Vermögensertrag</b>		<b>921</b>	<b>1 075</b>

In der folgenden Tabelle sind die Deckung der leistungsorientierten Vorsorgepläne und der Einfluss von Abweichungen aufgrund erwarteter und tatsächlicher Werte der Vorsorgeverpflichtungen und des Vermögens dargestellt.

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)		66 339	68 204
Vorsorgevermögen zu Marktwerten		- 48 693	- 50 497
<b>Unterdeckung</b>		<b>17 646</b>	<b>17 707</b>
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen		44	165
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen		- 4 788	- 1 341
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens		4	594
<b>Total aktuarielle Gewinne/Verluste</b>		<b>- 4 740</b>	<b>- 582</b>

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2016 betragen CHF 1.7 Mio. (erwartete Beiträge 2015: CHF 1.7 Mio.).

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz)	1.00 %	0.75 %
Erwartete Lohnentwicklung	2.00 %	2.00 %
Erwartete Rentenentwicklung	0.10 %	0.00 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	22.35 / 24.88	22.46 / 24.98

Die Vermögenswerte werden zu 100% von einer Rückversicherungsgesellschaft verwaltet und angelegt. Die Asset-Allokation war wie folgt:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Flüssige Mittel		292	202
Obligationen		19 429	17 623
Aktien		12 758	13 887
Immobilien		8 619	8 938
Übrige		7 596	9 847
<b>Total</b>		<b>48 693</b>	<b>50 497</b>

Die folgende Sensitivitätsanalyse basiert auf der Veränderung einer Annahme, während alle übrigen Annahmen unverändert bleiben (ceteris paribus). Einzige Ausnahme bildet die Veränderung des technischen Zinssatzes mit gleichzeitiger Veränderung des Projektionszinssatzes für Sparkapital. Für die Bewertung der Sensitivitäten der Vorsorgeverpflichtungen wurde dieselbe Methode verwendet wie für die Bewertung der Verpflichtungen in der Jahresrechnung (Projected Unit Credit Method).

	Veränderung Vorsorgeverpflichtung <sup>1</sup>	
	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
<b>Technischer Zinssatz</b>		
+ 0.25 %	1 760	1 979
- 0.25 %	- 1 855	- 2 061
<b>Lohnentwicklung</b>		
+ 0.25 %	- 230	- 269
- 0.25 %	226	262
<b>Rentenentwicklung</b>		
+ 0.25 %	- 1 487	- 1 656
- 0.25 %	577	0
<b>Lebenserwartung</b>		
+ 1 Jahr im Rücktrittsalter	- 2 591	- 2 779

<sup>1</sup> Ein negativer Betrag führt zu einer Erhöhung der Vorsorgeverpflichtung und umgekehrt.

## 25 Verpflichtungen

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		6 117	9 429
Vorauszahlungen		21 299	26 834
<b>Total</b>		<b>27 416</b>	<b>36 263</b>

Der Marktwert der Verpflichtungen entspricht ihrem Buchwert.

## 26 Finanzinstrumente nach Kategorien

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buch- und Marktwerte (Fair Value) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich.

Finanzaktiven	(in CHF 1 000)	Bilanzwert		Marktwert	
		31. Dezember 2014	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015	31. Dezember 2015
Forderungen zu amortisierten Kosten		22 682	22 682	24 203	24 203
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis		9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	0	2 052	2 052
Flüssige Mittel		32 256	32 256	29 353	29 353
<b>Finanzpassiven</b>					
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten		1 360 000	1 360 000	1 300 000	1 295 174
Anleihen zu amortisierten Kosten		568 669	585 718	669 035	686 728
Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		27 416	27 416	36 263	36 263
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		53 856	53 856	65 117	65 117

## 27 Nettingvereinbarungen

Forderungen und Verbindlichkeiten können im Falle eines Konkurses der Gegenpartei grundsätzlich verrechnet werden. Mit einer Gegenpartei wurde ein ausdrückliches Verrechnungsverbot vertraglich vereinbart. Die Verträge im Zusammenhang mit derivativen Finanzinstrumenten sehen ein Verrechnungsrecht mit anderen Forderungen gegenüber der Gegenpartei im Falle des Eintritts eines im Vertrag definierten Liquidationsereignisses vor.

<b>Finanzinstrumente positiv</b>	(in CHF 1 000)	<b>Bruttobetrag</b>	<b>In der Bilanz verrechneter Betrag</b>	<b>Nettobetrag, ausgewiesen in der Bilanz</b>	<b>Verrechnungs- möglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei</b>	<b>Nettobetrag bei einem Default der Gegenpartei</b>
<b>Per 31. Dezember 2014</b>						
Flüssige Mittel		32 256	0	32 256	- 31 001	1 254
<b>Total</b>		<b>32 256</b>	<b>0</b>	<b>32 256</b>	<b>- 31 001</b>	<b>1 254</b>

### Finanzinstrumente negativ

<b>Per 31. Dezember 2014</b>						
Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	0	1 360 000	- 24 096	1 335 904
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		53 856	0	53 856	- 6 906	46 951
<b>Total</b>		<b>1 413 856</b>	<b>0</b>	<b>1 413 856</b>	<b>- 31 001</b>	<b>1 382 855</b>

### Finanzinstrumente positiv (in CHF 1 000)

<b>Per 31. Dezember 2015</b>						
Flüssige Mittel		29 353	0	29 353	- 28 898	455
Derivative Finanzinstrumente (positiv)		2 052	0	2 052	- 2 052	0
<b>Total</b>		<b>31 405</b>	<b>0</b>	<b>31 405</b>	<b>- 30 951</b>	<b>455</b>

### Finanzinstrumente negativ

<b>Per 31. Dezember 2015</b>						
Finanzverbindlichkeiten		1 300 000	0	1 300 000	- 23 345	1 276 655
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		65 117	0	65 117	- 7 606	57 511
<b>Total</b>		<b>1 365 117</b>	<b>0</b>	<b>1 365 117</b>	<b>- 30 951</b>	<b>1 334 166</b>

## 28 Fair-Value-Hierarchie

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 nachfolgenden Tabelle sind die Marktwerte (Fair Value) dieser bilanzierten Positionen ersichtlich.

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. Dezember 2014</b>
Liegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 489 187	6 489 187
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	0	0	0
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6 489 196</b>	<b>6 489 196</b>

<b>Passiven</b>		<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. Dezember 2014</b>
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	53 856	0	53 856
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>0</b>	<b>53 856</b>	<b>0</b>	<b>53 856</b>

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. Dezember 2015</b>
Liegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 489 187	6 489 187
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	2 052	0	2 052
<b>Total Finanzaktiven</b>		<b>0</b>	<b>2 052</b>	<b>6 607 634</b>	<b>6 609 686</b>

<b>Passiven</b>		<b>Level 1</b>	<b>Level 2</b>	<b>Level 3</b>	<b>Marktwert 31. Dezember 2015</b>
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	65 117	0	65 117
<b>Total Finanzpassiven</b>		<b>0</b>	<b>65 117</b>	<b>0</b>	<b>65 117</b>

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2014: keine).

## 29 Zukünftige Cash-Flows aus Verpflichtungen

Aufgrund der jeweils per Ende des Berichtsjahrs bestehenden Verpflichtungen ergaben sich folgende künftigen Zahlungsverpflichtungen (undiskontierte Beträge, inkl. Zinsen):

	Bilanzwert 31. Dez. 2014	Cash-Flows							
		< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
(in CHF 1 000)		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 360 000	3 145	0	1 340	0	12 557	1 170 000	2 792	190 000
Anleihen	568 669	10 513	0	0	0	22 363	370 000	2 750	200 000
Derivative Finanzinstrumente	53 856	6 596	0	3 831	0	24 065	0	4 907	0
Verpflichtungen <sup>1</sup>	6 117	0	6 117	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	11 287	0	11 287	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten <sup>2</sup>	0	0	12 307	0	6 000	0	4 000	0	0
<b>Total</b>	<b>1 999 929</b>	<b>20 254</b>	<b>29 711</b>	<b>5 172</b>	<b>6 000</b>	<b>58 984</b>	<b>1 544 000</b>	<b>10 449</b>	<b>390 000</b>

	Bilanzwert 31. Dez. 2015	Cash-Flows							
		< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
(in CHF 1 000)		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten <sup>3</sup>	1 300 000	695	0	655	0	3 275	1 300 000	0	0
Anleihen	669 035	11 513	250 000	0	0	18 600	320 000	5 000	100 000
Derivative Finanzinstrumente <sup>4</sup>	63 064	9 837	0	9 837	0	45 953	0	5 405	0
Verpflichtungen <sup>1</sup>	9 429	0	9 429	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	14 198	0	14 198	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten <sup>2</sup>	0	0	45 278	0	40 233	0	87	0	0
<b>Total</b>	<b>2 055 726</b>	<b>22 045</b>	<b>318 905</b>	<b>10 492</b>	<b>40 233</b>	<b>67 828</b>	<b>1 620 087</b>	<b>10 405</b>	<b>100 000</b>

1 Ohne vorausbezahlte Mietzinse und Kaufpreise.

2 Künftige Verpflichtungen, die per Bilanzstichtag noch nicht bilanzwirksam waren.

3 Exkl. Forderungen aus negativem Libor.

4 Inkl. Verpflichtungen aus negativem Libor beim Floating Leg.

Einbezogen wurden alle Instrumente, die sich jeweils per Ende des Berichtsjahrs im Bestand befanden und für die Zahlungen vertraglich vereinbart waren.

Per Ende 2015 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 4.1 Jahre (Ende 2014: 4.6 Jahre).

### 30 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 «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge»<sup>1</sup>. Die jährliche Ausschüttung – in Form von Dividenden oder Barauszahlungen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen – der PSP Swiss Property AG basiert auf dieser Grösse.

	2014	2015
<b>Reingewinn in CHF 1 000</b>	<b>175 346</b>	<b>187 726</b>
./. Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 5 789	- 33 791
+ Impairment Liegenschaften in CHF 1 000	338	874
./. Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften in CHF 1 000	- 1 814	- 407
+ Zurechenbare latente Steuern in CHF 1 000	1 264	6 885
<b>Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000</b>	<b>169 345</b>	<b>161 287</b>
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>3.82</b>	<b>4.09</b>
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)</b>	<b>3.69</b>	<b>3.52</b>

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Eigenkapital in CHF 1 000	3 840 795	3 870 473
Latente Steuern in CHF 1 000	726 046	754 485
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
<b>Eigenkapital pro Aktie in CHF<sup>1</sup></b>	<b>83.74</b>	<b>84.38</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF<sup>1</sup></b>	<b>99.57</b>	<b>100.83</b>

<sup>1</sup> Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

### 31 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 1. April 2015 erfolgte am 9. April 2015 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.; Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie).

Für das Geschäftsjahr 2015 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 31. März 2016 eine Ausschüttung von insgesamt CHF 3.30 pro Namenaktie. Diese setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 1.80 pro Namenaktie bzw. maximal CHF 82.6 Mio. sowie aus einer Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 1.50 pro Namenaktie bzw. maximal CHF 68.8 Mio. (Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property sind nicht dividenden- und ausschüttungsberechtigt, weshalb sich die Gesamtbeträge für die Dividenden und die Ausschüttung von Kapitaleinlagereserven noch verändern können.)

<sup>1</sup> Der «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem konsolidierten Jahresgewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den realisierten Erfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge».

## 32 Nahe stehende Unternehmen und Personen

Die Offenlegung dieser Anmerkung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS. Als nahe stehende Unternehmen und Personen galten für das Berichtsjahr der Verwaltungsrat und diesem nahe stehende Gesellschaften, die Geschäftsleitung, das assoziierte Unternehmen sowie die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd als Aktionärin mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21 % (per Ende 2015), welche durch zwei Mitglieder des Verwaltungsrats der PSP Swiss Property AG kontrolliert wird.

Die Offenlegung der nachfolgenden Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgt gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom). Weitere Angaben zu den Entschädigungen sind im Abschnitt Corporate Governance auf den Seiten 136 bis 137 dargestellt.

### Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2014 (in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge <sup>1</sup>	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied, gewählt an der Generalversammlung vom 3. April 2014	56	0	0	3	59
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	4	79
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>661</b>

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 61. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

### Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2014 (in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien <sup>1</sup>		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge <sup>2</sup>	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	921	11 111	219	2 022
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	288	0	288	3 472	94	1 183
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	259	0	259	3 124	147	1 167
<b>Total</b>	<b>1 898</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>1 468</b>	<b>17 707</b>	<b>460</b>	<b>4 373</b>

1 Zuguteilt in Woche 50/2014 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2014: CHF 82.89).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 224. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

**Entschädigungen an Mitglieder  
des Verwaltungsrats  
(nicht-exekutiv)  
für das Geschäftsjahr 2015**  
(in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeber- beiträge Vorsorge <sup>1</sup>	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	4	103
<b>Total</b>	<b>658</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>671</b>

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 13 werden 2015 als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 31. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

**Entschädigungen an Mitglieder  
der Geschäftsleitung  
(inkl. Verwaltungsrat exekutiv)  
für das Geschäftsjahr 2015**  
(in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien <sup>1</sup>		Arbeitgeber- beiträge Vorsorge <sup>2</sup>	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	883	10 480	222	1 987
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	276	0	276	3 276	94	1 160
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	249	0	248	2 947	148	1 147
<b>Total</b>	<b>1 898</b>	<b>525</b>	<b>0</b>	<b>1 407</b>	<b>16 703</b>	<b>463</b>	<b>4 293</b>

1 Zuteilt in Woche 50/2015 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2015: CHF 84.25).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 180. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

Im Berichtsjahr wurde der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey AG, in Zürich, bei der Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser die Stellung eines Partners inne hat, ein Rechtsberatungshonorar in der Höhe von CHF 0.024 Mio. ausbezahlt (Vorjahr: CHF 0.064 Mio.). Seit 2001 besteht ein Mietvertrag, nach dem Niederer Kraft & Frey AG von PSP Swiss Property Lagerräume zu einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von CHF 0.11 Mio. mietet. Dieser Jahresmietzins ist sowohl für Niederer Kraft & Frey AG als auch für PSP Swiss Property in Bezug auf Honorarumsatz beziehungsweise Liegenschaftsertrag vernachlässigbar und damit unwesentlich. Weitere offenzulegende Honorare oder Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehenden Personen wurden nicht ausbezahlt.

Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten jeweils per Periodenende folgende Anzahl PSP-Aktien:

<b>Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)</b>	<b>Anzahl Aktien in Stück</b>	
	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>31. Dezember 2015</b>
Dr. Günther Gose, Präsident	28 093	18 000
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied <sup>1</sup>	5 600 000	5 600 000
Gino Pfister, Mitglied	860	860
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied <sup>1</sup>	0	0
<b>Total</b>	<b>5 631 121</b>	<b>5 621 028</b>

<sup>1</sup> Über die durch Nathan Hetz kontrollierte Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2014, auch Ende 2015 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten jeweils per Periodenende folgende Anzahl PSP-Aktien:

<b>Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv)</b>	<b>Anzahl Aktien in Stück</b>	
	<b>31. Dezember 2014</b>	<b>31. Dezember 2015</b>
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	171 394	182 042
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	41 378	44 706
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	35 861	37 231
<b>Total</b>	<b>248 633</b>	<b>263 979</b>

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2014, auch Ende 2015 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2015 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen gewährt. Wie Ende 2014 bestanden auch Ende 2015 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Ende 2015 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

### 33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 16. Februar 2016 eine 0.50%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2016 bis 2024 und einem Volumen von CHF 225 Mio. emittiert.

Am 24. Februar 2016 hat die Steiner AG gemäss eigenen Angaben beim Handelsgericht Zürich eine Klage gegen die Gruppengesellschaft PSP Properties AG und die Löwenbräu-Kunst AG eingereicht (Klagesumme von CHF 58.5 Mio.). Die Klage liegt PSP Swiss Property noch nicht vor. Die Forderungen der Steiner AG, die PSP Swiss Property stets abgelehnt hat, stehen in Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West. Die Darstellung der Steiner AG in ihrer Medienmitteilung vom 24. Februar 2016 entspricht nicht den Tatsachen; die Mehrforderungen der Steiner AG werden von PSP Swiss Property zurückgewiesen.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

# Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der PSP Swiss Property AG, Zug

## Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 30 bis 81 sowie 166 bis 181) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Konzernrechnung in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Konzernrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Konzernrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards sowie den International Standards on Auditing vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Konzernrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange.

## Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Konzernrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Markus Schmid  
Revisionsexperte

Zürich, 29. Februar 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 31. Dezember 2015 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

### Bewertungsstandards

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

### Rechnungslegungsstandards

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

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

### Definition des «Fair Value»

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

### Transaktionskosten, Gross Fair Value

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

### Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und 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 2015 bis 31. Dezember 2015 wurden 7 Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 22 Liegenschaften der PSP Properties AG, zwei Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG sowie die Liegenschaft der SI 7 Place du Molard AG besichtigt.

### **Ergebnisse**

Per 31. Dezember 2015 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 162<sup>1</sup> Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der acht zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 162 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 beträgt CHF 6 186 847 545 und derjenige der Entwicklungsliegenschaften CHF 420 777 000.

### **Veränderungen in der Berichtsperiode**

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2015 bis 31. Dezember 2015 wurde die Liegenschaft Altstetterstrasse 124 / Herrligstrasse, Zürich verkauft sowie die Liegenschaft Heinrich Stutz-Strasse 23/25, Urdorf zugekauft. In derselben Periode wurde die Umklassierung der Anlageliegenschaft Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150, Zürich zu den Entwicklungsliegenschaften und der Entwicklungsliegenschaften, Löwenstrasse 16, Zürich, Bahnhofstrasse 10/Börsenstrasse 18, Zürich sowie Quai de Cologny, Cologny zu den Anlageliegenschaften getätigt.

<sup>1</sup> Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich, weil eigengenutzt.

## 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.

## 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, 22. Januar 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:

<b>Tabelle 1: Region</b>	<b>Minimaler Diskontierungssatz in Prozent</b>	<b>Maximaler Diskontierungssatz in Prozent</b>	<b>Mittlerer Diskontierungssatz (gewichteter Mittelwert<sup>1</sup>) in Prozent</b>
Zürich	3.42	6.15	4.48
Genf	4.18	5.34	4.66
Lausanne	4.08	5.70	4.67
Basel	4.13	4.94	4.66
Bern	3.93	5.34	4.43
Andere Regionen	4.33	6.15	5.23
Alle Regionen	3.42	6.15	4.57

1 Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

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

<b>Tabelle 2:</b> <b>Region</b>	<b>Büro</b> CHF/m <sup>2</sup> p.a.	<b>Verkauf</b> CHF/m <sup>2</sup> p.a.	<b>Lager</b> CHF/m <sup>2</sup> p.a.	<b>Parking aussen</b> CHF/Stk. p.Mt.	<b>Parking innen</b> CHF/Stk. p.Mt.	<b>Wohnen</b> CHF/m <sup>2</sup> p.a.
Zürich	120 – 820	140 – 6 750	40 – 500	35 – 550	100 – 800	146 – 683
Genf	280 – 800	370 – 4 806	25 – 600	120 – 450	100 – 540	268 – 350
Lausanne	150 – 400	330 – 1 100	80 – 300	70 – 300	150 – 300	130 – 444
Basel	150 – 330	95 – 3 200	35 – 410	120 – 180	150 – 350	170 – 320
Bern	200 – 350	190 – 1 425	80 – 200	100 – 180	190 – 250	220 – 353
Andere Regionen	140 – 360	180 – 1 850	50 – 200	25 – 140	80 – 400	167 – 370
Alle Regionen	120 – 820	95 – 6 750	25 – 600	25 – 550	80 – 800	130 – 683

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

<b>Tabelle 3:</b> <b>Region</b>	<b>Büro</b> in %	<b>Verkauf</b> in %	<b>Lager</b> in %	<b>Parking aussen</b> in %	<b>Parking innen</b> in %	<b>Wohnen</b> in %
Zürich	2.5 – 20.0	1.0 – 15.0	1.0 – 30.0	0.5 – 20.0	1.0 – 20.0	1.0 – 4.5
Genf	3.5 – 6.0	2.5 – 4.8	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 – 5.0	2.0 – 4.0	2.0 – 30.0	1.0 – 3.0	1.0 – 5.0	2.0 – 5.0
Bern	3.0 – 6.0	2.0 – 10.0	2.0 – 10.0	1.0 – 10.0	1.0 – 7.0	1.0 – 2.0
Andere Regionen	3.0 – 15.0	2.0 – 12.0	2.5 – 30.0	1.0 – 15.0	1.0 – 20.0	1.0 – 4.0
Alle Regionen	2.5 – 18.0	1.0 – 15.0	1.0 – 30.0	0.5 – 20.0	1.0 – 20.0	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. Januar 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 3.42 Prozent und 6.15 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.

- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

## Areale und Entwicklungsliegenschaften

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

## Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontierungssätze

Diskontierungssätze in % (Marktwert in CHF)	Region Zürich		Region Genf		Region Basel	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
3.25 – 3.49	1	78 460 000	0	0	0	0
3.50 – 3.74	2	318 460 000	0	0	0	0
3.75 – 3.99	8	576 450 000	0	0	0	0
4.00 – 4.24	13	534 076 000	3	272 640 000	2	45 120 000
4.25 – 4.49	11	559 738 000	0	0	3	41 015 000
4.50 – 4.74	17	745 073 000	6	312 730 000	6	318 290 000
4.75 – 4.99	7	253 098 200	5	162 314 000	3	110 390 000
5.00 – 5.24	6	221 229 000	0	0	0	0
5.25 – 5.49	9	358 244 345	3	159 160 000	0	0
5.50 – 5.74	5	112 690 000	0	0	0	0
5.75 – 5.99	1	25 620 000	0	0	0	0
6.00 – 6.24	2	71 760 000	0	0	0	0
<b>Total</b>	<b>82</b>	<b>3 854 898 545</b>	<b>17</b>	<b>906 844 000</b>	<b>14</b>	<b>514 815 000</b>

Die Diskontierungssätze, welche bei den halbjährlichen Portfoliobewertungen durch die externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma angewendet werden, sind liegenschaftsspezifisch und berücksichtigen objektbezogene Faktoren wie Standort, Mieterqualität, Eigentumsverhältnisse und Liegenschaftsqualität.

Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende 2015 nominal 4.57 % (Ende 2014: 4.81 %).

Region Bern		Region Lausanne		Übrige Standorte		Alle Anlageliegenschaften	
Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
0	0	0	0	0	0	1	78 460 000
0	0	0	0	0	0	2	318 460 000
2	30 066 000	0	0	0	0	10	606 516 000
3	66 807 000	2	133 630 000	0	0	23	1 052 273 000
0	0	2	51 960 000	3	29 361 000	19	682 074 000
4	109 050 000	2	26 506 000	1	4 647 000	36	1 516 296 000
2	37 790 000	0	0	3	48 928 000	20	612 520 200
0	0	4	65 482 000	5	47 822 000	15	334 533 000
1	8 238 000	2	32 708 000	2	52 962 000	17	611 312 345
0	0	3	37 171 000	3	84 000 000	11	233 861 000
0	0	0	0	2	33 231 000	3	58 851 000
0	0	0	0	3	9 931 000	5	81 691 000
<b>12</b>	<b>251 951 000</b>	<b>15</b>	<b>347 457 000</b>	<b>22</b>	<b>310 882 000</b>	<b>162</b>	<b>6 186 847 545</b>

# EPRA Reporting

## EPRA Performance-Kennzahlen

In Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA-Performance-Kennzahlen aus. Diese wurden im Berichtsjahr erstmals von der PricewaterhouseCoopers AG geprüft und mit dem Bericht auf den Seiten 95 bis 96 bestätigt.

Summary table EPRA performance measures	Unit	2014	2015
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.57	3.44
B. EPRA NAV per share	CHF	101.39	103.05
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	83.88	84.77
D. EPRA net initial yield	%	3.7	3.7
EPRA "topped-up" net initial yield	%	3.8	3.8
E. EPRA vacancy rate	%	9.1	8.1
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	19.2	18.9
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	17.7	17.2
G. EPRA like-for-like rental change	%	0.2	0.2
H. EPRA cap ex	CHF 1 000	186 863	130 218

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)	(in CHF 1 000)	2014	2015
<b>Earnings per IFRS income statement</b>		<b>175 346</b>	<b>187 726</b>
<b>Adjustments to calculate EPRA earnings</b>			
<b>Exclude:</b>			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 5 789	- 33 791
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 2 026	- 1 374
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 6 475	- 2 385
Tax on profits or losses on disposals		1 935	762
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		846	6 796
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Non-controlling interests in respect of the above		n.a.	n.a.
<b>EPRA earnings</b>		<b>163 837</b>	<b>157 735</b>
Average number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
<b>EPRA EPS in CHF</b>		<b>3.57</b>	<b>3.44</b>

<b>B. EPRA net asset value (NAV)</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 December 2014</b>	<b>31 December 2015</b>
<b>NAV per the financial statements</b>		<b>3 840 795</b>	<b>3 870 473</b>
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
<b>Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests</b>		<b>3 840 795</b>	<b>3 870 473</b>
<b>Include:</b>			
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		10 054	8 256
Revaluation of own-used properties		56	91
Revaluation of other non-current investments		n.a.	n.a.
Revaluation of tenant leases held as finance leases		n.a.	n.a.
Revaluation of trading properties		16 802	27 403
<b>Exclude:</b>			
Fair value of financial instruments		53 856	63 064
Deferred tax		729 038	757 540
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
<b>Include/exclude:</b>			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
<b>EPRA NAV</b>		<b>4 650 602</b>	<b>4 726 827</b>
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
<b>EPRA NAV per share in CHF</b>		<b>101.39</b>	<b>103.05</b>

<b>C. EPRA triple net asset value (NNNAV)</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 December 2014</b>	<b>31 December 2015</b>
<b>EPRA NAV</b>		<b>4 650 602</b>	<b>4 726 827</b>
<b>Include:</b>			
Fair value of financial instruments		- 53 856	- 63 064
Fair value of debt		- 17 049	- 12 866
Deferred tax		- 732 524	- 762 563
<b>EPRA NNNAV</b>		<b>3 847 173</b>	<b>3 888 334</b>
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
<b>EPRA NNNAV per share in CHF</b>		<b>83.88</b>	<b>84.77</b>

<b>D. EPRA net initial yield (NIY)</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 December 2014</b>	<b>31 December 2015</b>
Investment property – wholly owned		6 495 032	6 614 549
Less developments		- 370 661	- 427 701
<b>Gross up completed property portfolio valuation (B)</b>		<b>6 124 372</b>	<b>6 186 848</b>
Annualised cash passing rental income		270 766	272 538
Property outgoings		- 43 214	- 41 992
<b>Annualised net rents (A)</b>		<b>227 552</b>	<b>230 546</b>
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		4 359	2 881
<b>Topped-up net annualised rent (C)</b>		<b>231 911</b>	<b>233 427</b>
<b>EPRA NIY (A/B)</b>		<b>3.7%</b>	<b>3.7%</b>
<b>EPRA “topped-up” NIY (C/B)</b>		<b>3.8%</b>	<b>3.8%</b>

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

<b>E. EPRA vacancy rate</b>	(in CHF 1 000)	<b>31 December 2014</b>	<b>31 December 2015</b>
Estimated rental value of vacant space (A)		29 998	25 588
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		329 255	317 165
<b>EPRA vacancy rate (A/B)</b>		<b>9.1%</b>	<b>8.1%</b>

<b>F. EPRA cost ratio</b>	(in CHF 1 000)	2014	2015
Administrative/operating expense line per IFRS income statement		53 206	52 013
Net service charge costs/fees		0	0
Management fees less actual/estimated profit element		52	47
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
<b>EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)</b>		<b>53 258</b>	<b>52 061</b>
Direct vacancy costs		4 215	4 864
<b>EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)</b>		<b>49 043</b>	<b>47 196</b>
Gross rental income less ground rents		277 150	275 063
<b>Gross rental income (C)</b>		<b>277 150</b>	<b>275 063</b>
<b>EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)</b>		<b>19.2%</b>	<b>18.9%</b>
<b>EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)</b>		<b>17.7%</b>	<b>17.2%</b>
<b>Capitalised operating costs</b>		<b>2 445</b>	<b>2 389</b>

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

<b>G. EPRA like-for-like rental change</b>	(in CHF 1 000)	2014	2015
<b>Rental income</b>		<b>277 150</b>	<b>275 063</b>
Acquisitions		- 1 153	- 3 441
Disposals		- 2 635	- 1 551
Developments		- 7 597	- 5 428
Properties' operating expenses		- 11 223	- 11 271
Rent-Free-Periods		2 022	2 453
Other		- 1 374	- 89
<b>Total EPRA like-for-like net rental income</b>		<b>255 189</b>	<b>255 738</b>
<b>EPRA like-for-like change, absolute</b>		<b>610</b>	<b>549</b>
<b>EPRA like-for-like change, relative</b>		<b>0.2%</b>	<b>0.2%</b>
<b>EPRA like-for-like change by areas</b>			
Zurich		- 0.1%	- 1.2%
Geneva		1.1%	1.7%
Basel		- 0.9%	1.6%
Bern		2.2%	- 1.0%
Lausanne		4.9%	9.4%
Other locations		4.3%	1.9%

<b>H. EPRA cap ex</b>	(in CHF 1 000)	2014	2015
<b>Property related cap ex</b>			
Acquisitions		71 940	6 679
Development (ground-up/green field/brown field)		64 144	98 703
Like-for-like portfolio		48 522	21 516
Capitalised interests		2 257	3 320
<b>Capital expenditure</b>		<b>186 863</b>	<b>130 218</b>

Weitere Informationen finden sich unter [www.epra.com](http://www.epra.com).

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die EPRA Performance Measures an die Geschäftsleitung

## 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 31. Dezember 2015 in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations berechneten EPRA Performance Measures (Seiten 92 – 94) 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 31. Dezember 2015 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 31. Dezember 2015 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, 29. Februar 2016





# Erfolgsrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015	Anmerkung
(in CHF 1 000)			
Beteiligungsertrag	0	343 000	
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>0</b>	<b>343 000</b>	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 3 474	- 3 978	3.1
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 3 474</b>	<b>- 3 978</b>	
<b>Ordentliches Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit)</b>	<b>- 3 474</b>	<b>339 022</b>	
Finanzertrag	34 597	36 333	3.2
Finanzaufwand	- 34 470	- 33 629	3.3
<b>Total Finanzergebnis</b>	<b>127</b>	<b>2 705</b>	
<b>Ordentliches Betriebsergebnis vor Steuern (Ebt)</b>	<b>- 3 347</b>	<b>341 727</b>	
Direkte Steuern	- 39	- 1 103	
<b>Jahresverlust / Jahresgewinn</b>	<b>- 3 386</b>	<b>340 624</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015	Anmerkung
Flüssige Mittel		20 850	19 188	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		179	3 079	
<i>Gegenüber Dritten</i>		172	2 970	
<i>Gegenüber Konzerngesellschaften</i>		7	109	
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>21 029</b>	<b>22 267</b>	
Finanzanlagen		1 510 831	1 744 665	3.4
<i>Darlehen an Konzerngesellschaften</i>		1 509 500	1 743 700	
<i>Übrige Finanzanlagen</i>		1 331	965	
Beteiligungen		1 722 245	1 722 245	3.5
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>3 233 076</b>	<b>3 466 910</b>	
<b>Total Aktiven</b>		<b>3 254 105</b>	<b>3 489 176</b>	
<b>Passiven</b>				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		276	296	
<i>Gegenüber Dritten</i>		276	296	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		0	48	
<i>Gegenüber Dritten</i>		0	48	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		154	250 085	3.6
<i>Gegenüber Dritten</i>		0	250 000	3.7
<i>Gegenüber Konzerngesellschaften</i>		154	85	
Passive Rechnungsabgrenzung		15 506	17 726	
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>15 936</b>	<b>268 155</b>	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1 930 700	1 722 000	3.6
<i>Gegenüber Dritten</i>		1 930 000	1 720 000	3.7
<i>Gegenüber Konzerngesellschaften</i>		700	2 000	
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>1 930 700</b>	<b>1 722 000</b>	
Aktienkapital		4 587	4 587	
Gesetzliche Kapitalreserven		232 014	82 943	
<i>Reserven aus Kapitaleinlagen</i>		232 014	82 943	
Gesetzliche Gewinnreserven		2 000	2 000	
Freiwillige Gewinnreserven		1 068 868	1 409 492	
<i>Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven</i>		1 071 990	1 071 990	
<i>Bilanzergebnis</i>		- 3 122	337 502	
<i>Vortrag aus dem Vorjahr</i>		264	- 3 122	
<i>Jahresergebnis</i>		- 3 386	340 624	
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>1 307 468</b>	<b>1 499 022</b>	
<b>Total Passiven</b>		<b>3 254 105</b>	<b>3 489 176</b>	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

# Anhang zur Jahresrechnung 2015

## 1 Allgemeine Informationen

Die PSP Swiss Property AG ist eine Publikumsgesellschaft, deren Aktien an der Schweizer Börse SIX Swiss Exchange gehandelt werden. Der Sitz der Gesellschaft befindet sich am Kolinplatz 2, 6300 Zug.

Die PSP Swiss Property AG wurde am 28. Juli 1999 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

Der Zweck der Gesellschaft besteht im direkten und indirekten Erwerb, Halten und Verkauf von Beteiligungen an Gesellschaften, die im Immobilienbereich tätig sind oder zur Gruppenfinanzierung dienen.

Die Jahresrechnung 2015 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 29. Februar 2016 zur Veröffentlichung freigegeben.

## 2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

### 2.1 Grundsätze der Rechnungslegung (Art. 959c, Abs. 1 OR)

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, die nicht bereits durch das Obligationenrecht vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

Die Vorjahresangaben wurden an die neuen Gliederungsvorschriften angepasst, um eine stetige Darstellung und Gliederung der Zahlen zu erreichen und Vergleichbarkeit zu gewährleisten.

Auf die Erstellung eines erweiterten Anhangs, eines Lageberichts und einer Geldflussrechnung wird verzichtet (Art. 961d OR), da die PSP Swiss Property AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

### 2.2 Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung

Das Erstellen der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Obligationenrecht erfordert die Anwendung bestimmter Annahmen und Schätzungen. Ausserdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gruppe ihr Ermessen auszuüben. PSP Swiss Property AG erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen.

### 2.3 Beteiligungsertrag

Beteiligungserträge resultieren aus Dividendenzahlungen der Konzerngesellschaft PSP Participations AG, Zug. Diese werden bei deren Auszahlung bei der PSP Swiss Property AG erfolgswirksam verbucht.

### 2.4 Finanzergebnis

Finanzertrag resultiert im Wesentlichen aufgrund von Zinserträgen aus Darlehen an Konzerngesellschaften. Finanzaufwand umfasst im Wesentlichen Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten.

## **2.5 Flüssige Mittel**

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert; sie umfassen Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Geldmarktanlagen mit Laufzeiten von höchstens 90 Tagen.

## **2.6 Forderungen**

Forderungen werden zu ihrem Nominalbetrag in der Bilanz ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt.

## **2.7 Darlehen an Konzerngesellschaften**

Darlehen an Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

## **2.8 Beteiligungen**

Beteiligungen werden zu ihren Anschaffungskosten erfasst und einzeln bewertet. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

## **2.9 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen**

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten und anderen Darlehen sowie allfällige Bankschulden in Form von Kontokorrentbenützung werden zum Nominalwert bilanziert. Anleihen werden zum Nennwert bilanziert, Emissions- und Finanzierungsnebenkosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

## **2.10 Eigene Aktien**

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital in Abzug gebracht. Gewinne oder Verluste aus einer späteren Wiederveräusserung werden erfolgswirksam erfasst.

### 3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

#### 3.1 Übriger betrieblicher Aufwand

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015
	(in CHF 1 000)	
Investor Relations / Gesellschaftsaufwand	- 2 685	- 3 167
Verwaltungsratshonorare	- 692	- 701
Sonstiger Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 97	- 110
<b>Total übriger betrieblicher Aufwand</b>	<b>- 3 474</b>	<b>- 3 978</b>

#### 3.2 Finanzertrag

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015
	(in CHF 1 000)	
Erträge aus Darlehen an Konzerngesellschaften	34 110	36 373
Wertschriftenerfolg	- 4	- 40
Übriger Finanzertrag	491	0
<b>Total Finanzertrag</b>	<b>34 597</b>	<b>36 333</b>

#### 3.3 Finanzaufwand

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015
	(in CHF 1 000)	
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	- 31 511	- 31 871
Zinsaufwand aus flüssigen Mitteln	- 987	- 58
Übriger Finanzaufwand	- 1 972	- 1 699
<b>Total Finanzaufwand</b>	<b>- 34 470</b>	<b>- 33 629</b>

#### 3.4 Finanzanlagen

	1. Januar bis 31. Dezember 2014	1. Januar bis 31. Dezember 2015
	(in CHF 1 000)	
Darlehen an Konzerngesellschaften	1 509 500	1 743 700
Sonstige Finanzanlagen	1 331	965
<b>Total Finanzanlagen</b>	<b>1 510 831</b>	<b>1 744 665</b>

Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen in Form von Darlehen an Konzerngesellschaften.

### 3.5 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital	Beteiligungsquote / Stimmenanteil				Konsolidierungs- methode	
			31. Dezember 2014	31. Dezember 2015				
<b>Konzerngesellschaften</b>								
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	TCHF	1 000 000	100 %	direkt	100 %	direkt	Voll
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	TCHF	1 000	100 %	direkt	100 %	direkt	Voll
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	TCHF	100	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	TCHF	50 600	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	TCHF	100	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	TCHF	9 919	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	TCHF	5 700	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	TCHF	105	100 %	indirekt	100 %	indirekt	Voll
<b>Assoziierte Unternehmen</b>								
IG REM	Zürich, Schweiz	TCHF	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Equity

Keine dieser Beteiligungen ist an einer Börse kotiert.

PSP Swiss Property ist zusammen mit zwei weiteren Gesellschaften an der Interessengemeinschaft REM (IG REM) beteiligt. Die IG REM befasst sich mit der Wartung, der Weiterentwicklung und dem Vertrieb der Liegenschafts-verwaltungs-Software «REM».

### 3.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Finanzschulden gegenüber Konzerngesellschaften		154	85
Kurzfristige Anleihen		0	250 000
<b>Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>154</b>	<b>250 085</b>
<b>Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>			
	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Finanzschulden gegenüber Kreditinstituten		1 360 000	1 300 000
Finanzschulden gegenüber Konzerngesellschaften		700	2 000
Langfristige Anleihen		570 000	420 000
<b>Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten</b>		<b>1 930 700</b>	<b>1 722 000</b>

Die Finanzschulden gegenüber Dritten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Bankinstituten in Form von ungesicherten Vorschüssen aufgenommen wurden. Zum langfristigen Fremdkapital gehören Anleihen mit einem Verfalldatum von über zwölf Monaten. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf.

Per Ende 2015 (wie auch im Vorjahr) waren keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

### 3.7 Anleihenobligationen gemäss Art. 959c, Abs. 3 OR

Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000)	Bilanz-/		Emission	Rückzahlung	Bilanz-/	
	Nominalwert 31. Dez. 2013	Umgliederung			Nominalwert 31. Dez. 2014	
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	0	0	- 250 000	0	0
<b>Total</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>- 250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Langfristige Anleihen

2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	0	0	0	250 000
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	120 000	0	0	0	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	0	0	200 000	0	200 000
<b>Total</b>	<b>370 000</b>	<b>0</b>	<b>200 000</b>	<b>0</b>	<b>570 000</b>

Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000)	Bilanz-/		Emission	Rückzahlung	Bilanz-/	
	Nominalwert 31. Dez. 2014	Umgliederung			Nominalwert 31. Dez. 2015	
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	0	250 000	0	0	250 000	
<b>Total</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>250 000</b>	

#### Langfristige Anleihen

2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	- 250 000	0	0	0
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	120 000	0	0	0	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	200 000	0	0	0	200 000
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	0	0	100 000	0	100 000
<b>Total</b>	<b>570 000</b>	<b>- 250 000</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>420 000</b>

Im Berichtsjahr wurde eine neue Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Laufzeit bis 6. Februar 2025 emittiert.

## 4 Weitere Angaben

### 4.1 Angaben zur Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag bei der Gesellschaft im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

### 4.2 Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR

Per 31. Dezember 2015 waren der PSP Swiss Property AG folgende bedeutende Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5 % aller Stimmrechte) bekannt: die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21 % (Vorjahr 12.21 %), ein nicht meldepflichtiger Nominee (Chase Nominees Ltd, London, UK) mit einem Stimmrechtsanteil von 7.10% (Vorjahr 4.22 %) und Black Rock, Inc., New York, N.Y., USA, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.08 % (Vorjahr 5.08 %).

Alony Hetz Properties & Investments Ltd, deren Aktien an der Börse in Tel Aviv kotiert sind, gilt als langfristig ausgerichteteter institutioneller Investor. Die Gesellschaft ist durch Nathan Hetz und Aviram Wertheim im Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG vertreten.

Für Einzelheiten zu den bedeutenden Aktionären im Sinne von Art. 663c OR sowie zu den der Gesellschaft bekannten Aktionären mit Beteiligungen von 3 % oder mehr der Stimmrechte und den Offenlegungen gemäss Art. 20 BEHG siehe auch Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.2, Seiten 124 bis 125.

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht verlangten Offenlegungen bezüglich Beteiligungen sowie Wandel- und Optionsrechten von Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder gemäss Art. 663c OR sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 32, Seiten 78 bis 80, dargestellt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrates und der Geschäftsleitung hielten jeweils per Periodenende folgende Anzahl PSP-Aktien:

Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Dr. Günther Gose, Präsident	28 093	18 000
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied <sup>1</sup>	5 600 000	5 600 000
Gino Pfister, Mitglied	860	860
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied <sup>1</sup>	0	0
<b>Total</b>	<b>5 631 121</b>	<b>5 621 028</b>

<sup>1</sup> Über die durch Nathan Hetz kontrollierte Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungsrechte oder Optionen an die Mitglieder des Verwaltungsrats zugeteilt.

Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv)	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	171 394	182 042
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	41 378	44 706
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	35 861	37 231
<b>Total</b>	<b>248 633</b>	<b>263 979</b>

Im Rahmen der erfolgsabhängigen Vergütungen wurden den Mitgliedern der Geschäftsleitung die folgenden Beteiligungsrechte zugeteilt:

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015	Erfolgsabhängige Vergütungen in Form von vertraglich gesperrten Aktien	
	(in CHF 1 000)	
	Beträge	in Anzahl Aktien
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	883	10 480
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	276	3 276
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	248	2 947
<b>Total</b>	<b>1 407</b>	<b>16 703</b>

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien. Wie im Vorjahr wurden 2015 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt. Per Stichtag bestanden analog Vorjahr keine Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

#### 4.3 Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die von der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vorgeschriebenen Offenlegungen sowie der Ausweis von Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten für Leitungs- und Verwaltungsorgane gemäss Art. 959c Abs. 2 (11) OR sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 112 bis 115 dargestellt.

#### 4.4 Von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien

	Anzahl Namenaktien	Anschaffungs- Veräusserungswert in CHF	Durchschnittlicher Transaktionskurs in CHF
Käufe	15 445	1 282 299	83.02
Verkäufe	- 2	- 85	42.72
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 15 443	- 1 282 213	83.02
<b>31. Dezember 2014</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
Käufe	16 989	1 465 995	86.29
Verkäufe	- 19	- 1 585	83.40
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 16 970	- 1 424 541	83.94
<b>31. Dezember 2015</b>	<b>0</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>

#### 4.5 Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaften der PSP-Swiss-Property-Gruppe werden hinsichtlich der Mehrwertsteuer gruppenbesteuert. Als Teil dieser Gruppe haftet die PSP Swiss Property AG solidarisch für deren Mehrwertsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde.

#### 4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 16. Februar 2016 eine 0.50%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2016 bis 2024 und einem Volumen von CHF 225 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

# Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzergebnisses und der Reserven aus Kapitaleinlagen

Insgesamt schlägt der Verwaltungsrat eine Ausschüttung an die Aktionäre von **CHF 3.30 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2015** vor.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 31. März 2016, aus dem Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2015 abgeschlossenen Geschäftsjahrs in Höhe von CHF 337.5 Mio. eine Dividende von **CHF 1.50 pro Aktie** auszuschütten bzw. das Bilanzergebnis wie folgt zu verwenden:

<b>Bilanzergebnis</b>	(in CHF 1 000)	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Vortrag aus dem Vorjahr		264	- 3 122
Jahresergebnis		- 3 386	340 624
<b>Bilanzergebnis</b>		<b>- 3 122</b>	<b>337 502</b>
Ausschüttung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn		0	- 68 802
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>- 3 122</b>	<b>268 700</b>

Zudem beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 31. März 2016 eine Barausschüttung von **CHF 1.80 pro Aktie** aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freiwilligen Gewinnreserven, wie folgt:

<b>Kapitaleinlagereserven</b>	(in CHF 1 000)	<b>2014</b>	<b>2015</b>
Vortrag aus dem Vorjahr		232 014	82 943
Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven (nach Umbuchung in die freiwilligen Gewinnreserven)		- 149 071	- 82 562
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>		<b>82 943</b>	<b>381</b>

(Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property AG sind nicht dividenden- und ausschüttungsberechtigt, weshalb sich die Gesamtbeträge für die Dividenden und die Ausschüttung von Kapitaleinlagereserven bzw. die resultierenden Vorträge auf neue Rechnung noch verändern können.)

# Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der PSP Swiss Property AG, Zug

## Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 99 bis 108) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

## **Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes und der Reserven dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt  
Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Markus Schmid  
Revisionsexperte

Zürich, 29. Februar 2016

# Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

<b>Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung</b>	<b>112</b>
Vergütungsbericht	112
Erläuterungen zum Vergütungssystem	116
Anträge an die Generalversammlung 2016	122

# Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vom 20. November 2013 (VegüV). Er ersetzt die Angaben im Anhang zur Bilanz nach Art. 663b<sup>bis</sup> des Schweizerischen Obligationenrechts.

## 1 Vergütungen des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)

### Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2014 (in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeber- beiträge Vorsorge <sup>1</sup>	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied, gewählt an der Generalversammlung vom 3. April 2014	56	0	0	3	59
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	4	79
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
<b>Total</b>	<b>647</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>14</b>	<b>661</b>

<sup>1</sup> Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 61. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

### Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015 (in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeber- beiträge Vorsorge <sup>1</sup>	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	4	103
<b>Total</b>	<b>658</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>13</b>	<b>671</b>

<sup>1</sup> Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 13 werden 2015 als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 31. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

## 2 Vergütungen der Geschäftsleitung (inkl. exekutives Mitglied des Verwaltungsrats)

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2014 (in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien <sup>1</sup>		Arbeitgeber- beiträge Vorsorge <sup>2</sup>	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	921	11 111	219	2 022
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	288	0	288	3 472	94	1 183
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	259	0	259	3 124	147	1 167
<b>Total</b>	<b>1 898</b>	<b>547</b>	<b>0</b>	<b>1 468</b>	<b>17 707</b>	<b>460</b>	<b>4 373</b>

1 Zugeteilt in Woche 50/2014 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2014: CHF 82.89).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 224. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015 (in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien <sup>1</sup>		Arbeitgeber- beiträge Vorsorge <sup>2</sup>	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	883	10 480	222	1 987
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	276	0	276	3 276	94	1 160
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	249	0	248	2 947	148	1 147
<b>Total</b>	<b>1 898</b>	<b>525</b>	<b>0</b>	<b>1 407</b>	<b>16 703</b>	<b>463</b>	<b>4 293</b>

1 Zugeteilt in Woche 50/2015 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2015: CHF 84.25).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 180. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

### 3 Zusätzliche Erläuterungen und Angaben

Die ausgewiesenen Vergütungen beziehen sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2015 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Das Vergütungssystem und die Veränderungen in den Vergütungen 2015 gegenüber dem Vorjahr sind in den nachfolgenden Erläuterungen auf den Seiten 116 ff. beschrieben.

Im Corporate-Governance-Bericht sind weitere Informationen zu den statutarischen Regeln für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung aufgeführt (Ziff. 5.2 ff. auf Seiten 136 ff.).

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2015 keine Darlehen und Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahe stehende Personen gewährt. Zudem bestanden per 31. Dezember 2015 – wie bereits per 31. Dezember 2014 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2015 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von CHF 0.024 Mio. an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft & Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser Partner ist (2014: CHF 0.064 Mio.). An Herrn Prof. Dr. Forstmoser selber wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt.

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2015 ansonsten keine weiteren, offenzulegenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahe stehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt.

## 4 Prüfbericht der Revisionsstelle

### Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung PSP Swiss Property AG, Zug

Wir haben den Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG (Seiten 112 bis 114) für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

#### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

#### Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

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

#### Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG für das am 31. Dezember 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt	Markus Schmid
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Zürich, 29. Februar 2016

# Erläuterungen zum Vergütungssystem

## 1 Hauptmerkmale des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der PSP Swiss Property ist in den Statuten geregelt (vgl. Artikel 22 ff. der Statuten) und zeichnet sich für das Geschäftsjahr 2015 durch folgende Merkmale aus:

- *Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses angemessen und marktkonform festgelegt.*
- *Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich eine feste Vergütung, welche in bar und/oder in Beteiligungspapieren ausgerichtet werden kann.*
- *Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung, welche in bar und/oder in Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden kann.*
- *Die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung berechnet sich nach einer unter Ziffer 5.2 nachfolgend erläuterten Formel, die schwergewichtig auf dem Reingewinn pro Aktie (EPS) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften und auf dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr basiert. Sie wird in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien ausgerichtet (2014: zwei Jahre), beim Delegierten / CEO zu 100 % in solchen Aktien, bei den übrigen Geschäftsleitungsmitgliedern zu 50 %.*
- *Ab 2015 genehmigt die Generalversammlung verbindlich und prospektiv die maximalen Gesamtbeträge der Vergütung von Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung) und Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr).*
- *Ab 2015 können die Aktionäre im Rahmen einer Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht Stellung nehmen.*

## 2 Festsetzung der Vergütungen

Das Festsetzungsverfahren für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung galt unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2015**.

Die Vergütungen werden vom Verwaltungsrat nach Ermessen angemessen und marktkonform festgelegt sowie periodisch überprüft. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat diesbezügliche Vorschläge, namentlich für die Vergütungsgrundsätze, die individuellen Vergütungen sowie die Ausgestaltung entsprechender Arbeitsverträge bzw. Mandate.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jährlich auf Vorschlag des Vergütungsausschusses die Zustimmung zu den maximalen Gesamtbeträgen der Vergütungen an den Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung) und die Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr). Die vom Verwaltungsrat festgelegten Vergütungen gelten unter der Voraussetzung der Zustimmung der Generalversammlung zu den ihr beantragten maximalen Gesamtbeträgen. Die Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung enthalten einen entsprechenden Vorbehalt.

An den Sitzungen des Vergütungsausschusses sind die übrigen Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Geschäftsleitung grundsätzlich nicht anwesend. Der Präsident und der Delegierte des Verwaltungsrats können durch den Vorsitzenden des Vergütungsausschusses zu den Sitzungen eingeladen werden. Sie haben lediglich beratende Stimme. Alle Verwaltungsratsmitglieder haben Einsicht in die Protokolle des Vergütungsausschusses.

### 3 Vergütungsausschuss

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden von der ordentlichen Generalversammlung für eine **einjährige Amtsdauer** bis zur jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Er setzt sich **nach den Wahlen an der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015** wie folgt zusammen:

	Erstmals von der ordentlichen Generalversammlung gewählt
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2014
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 2014
Gino Pfister	Ordentliche Generalversammlung 2014
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 2014

## 4 Die Verwaltungsratsvergütungen

### 4.1 Die Elemente der Verwaltungsratsvergütungen

Die Elemente der Verwaltungsratsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2015**:

- *Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten eine **feste Vergütung**, die in bar und/oder Beteiligungspapieren ausgerichtet werden kann.*
- *Die Gesellschaft bezahlt den **Arbeitgeberanteil an die Sozialversicherungsabgaben (AHV/IV/EO/ALV)** und die nicht als Vergütung erfassten Spesen für tatsächliche Aufwendungen. Nur rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.*
- *Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats (der Delegierte/CEO) wird als Mitglied der Geschäftsleitung entschädigt und erhält keine zusätzliche Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglied. Seine Vergütungen werden als Bestandteil der – nachfolgend dargestellten – Geschäftsleitungsvergütungen ausgewiesen und von der Generalversammlung genehmigt.*
- *Die Tätigkeiten in den Ausschüssen werden nicht separat entschädigt.*
- *Nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats werden nicht unter einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert.*

## 4.2 Die Höhe der Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder

Die letzte Anpassung der **festen Vergütungen** des Verwaltungsrats erfolgte am 18. August 2008 und die entsprechenden Beträge galten **seither unverändert**:

- *Der Verwaltungsratspräsident erhält – unabhängig von der Anzahl Verwaltungsratssitzungen – brutto CHF 160 000 pro Jahr.*
- *Ein Verwaltungsratsmitglied erhält brutto CHF 75 000 pro Jahr. Ab der siebten Verwaltungsratssitzung pro Jahr wird ein Betrag von brutto CHF 8 000 pro zusätzlicher Sitzung vergütet.*
- *Aus dem Ausland anreisende Verwaltungsratsmitglieder erhalten einen Zuschlag von brutto CHF 8 000 pro Verwaltungsratssitzung.*

Die Vergütungen der nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2015 sind im Vergütungsbericht auf Seite 112 ausgewiesen.

## 4.3 Die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2015 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016

An der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder von CHF 1 000 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 genehmigt. Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von maximal zehn Sitzungen während der Amtsdauer errechnet.

Die Vergütungen für das Geschäftsjahr 2015 sind im Vergütungsbericht auf Seite 112 zusammengestellt. Sie betragen insgesamt CHF 671 000 (Vorjahr: CHF 661 000). Die seit der Generalversammlung 2015 bis zum 31. Dezember 2015 ausgerichteten Vergütungen basieren auf der Anzahl von drei abgehaltenen Sitzungen und erreichen CHF 498 000. Unter der Annahme, dass bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 nur eine weitere ordentliche Sitzung stattfindet, wird sich dieser Betrag noch um CHF 174 000 auf **CHF 672 000** (ungerundet) erhöhen.

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) <sup>1, 2</sup>	(in CHF 1 000)	von oGV 2015 bis 31.12.2015	vom 1.1.2016 bis oGV 2016 <sup>3</sup>	von oGV 2015 bis oGV 2016 <sup>3</sup>
Dr. Günther Gose, Präsident		120	40	160
Adrian Dudle, Mitglied		58	20	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied		56	19	75
Nathan Hetz, Mitglied		75	28	103
Gino Pfister, Mitglied		56	19	75
Josef Stadler, Mitglied		58	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		75	28	103
<b>Total</b>		<b>498</b>	<b>174</b>	<b>672</b>

1 Vgl. Seite 112 des Vergütungsberichts.

2 Inklusive rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14.

3 Gestützt auf die Annahme einer ordentlichen Verwaltungsratssitzung mit allen Mitgliedern zwischen dem 1. Januar 2016 und der ordentlichen Generalversammlung 2016.

Damit werden die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für die laufende Amtsperiode voraussichtlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von CHF 1 000 000** liegen. Der Verwaltungsrat wird den definitiven Gesamtbetrag der Vergütungen im Vergütungsbericht 2016 ausweisen.

Gestützt auf die Empfehlung des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 **keine Änderung an den Verwaltungsratsvergütungen** vorgesehen und er wird der Generalversammlung vom 31. März 2016 – wiederum gestützt auf die Annahme von maximal zehn Verwaltungsratssitzungen während der Amtsdauer – einen **maximalen Gesamtbetrag von CHF 1 000 000** zur Genehmigung vorschlagen.

## 5 Die Geschäftsleitungsvergütungen

### 5.1 Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2015**, wobei einzig die vertragliche Sperrfrist für die als erfolgsabhängige Vergütungen ausgerichteten Aktien von zwei auf **drei Jahre erhöht** wurde:

- Das *exekutive Mitglied des Verwaltungsrats (der Delegierte/CEO)* und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine  **feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung**.
- Die **erfolgsabhängige Vergütung** wird vollumfänglich mittels einer in Ziffer 5.2 unten erläuterten **Formel** berechnet und kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.
- Für den Delegierten/CEO wird die erfolgsabhängige Vergütung zu **100 % in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien** ausbezahlt, für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung **je zur Hälfte in bar und in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien**. Bei der Zuteilung von Aktien entspricht der Betrag der Vergütung dem Marktwert, der den zugeteilten Aktien zum Zeitpunkt der Zuteilung zukommt. Zur Wertermittlung wird der Börsenkurs am Stichtag oder ein Durchschnittskurs vorangegangener Börsenhandelstage herangezogen.
- Im Rahmen der **beruflichen Vorsorge** (Pensionskasse, obligatorischer und überobligatorischer Teil) wird nur die feste Vergütung – bis zu einem Maximum von CHF 700 000 – versichert; die erfolgsabhängige Vergütung wird nicht versichert.
- Vom Arbeitgeber werden zusätzlich die **Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO/ALV)** bezahlt. Nur die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.
- Vom Arbeitgeber werden die **Auslagen** unter einem vom Steueramt bewilligten Spesenreglement pauschal vergütet und die gesetzlichen bzw. reglementarischen Prämien für Risikoversicherungen (Unfall- und Krankentaggeldversicherungen) sowie die Arbeitgeberbeiträge an die Familienausgleichskasse bezahlt. Diese Zahlungen bzw. Prämien und Beiträge werden nicht als Vergütung erfasst.

Darstellung der Elemente der Gesamtvergütung eines Mitglieds der Geschäftsleitung:

Feste Vergütung	Variable, erfolgsabhängige Vergütung	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge
Brutto, in bar	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Gemäss Berechnungsformel</li> <li>▪ Brutto, in bar und/oder in Beteiligungspapieren/Optionsrechten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Arbeitgeberbeitrag an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse). Feste Vergütungen sind bis zu einem Maximalbetrag von CHF 700 000 versichert; erfolgsabhängige Vergütungen sind nicht versichert</li> <li>▪ Rentenbildender Arbeitgeberbeitrag an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV)</li> </ul>

## 5.2 Die erfolgsabhängige Vergütung

Die Grundlagen und die Berechnungsformel für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2015**.

Mit der **erfolgsabhängigen Vergütung** soll eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren Werts pro Aktie (NAV) angestrebt und honoriert werden. Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung soll sich am wirtschaftlichen Gesamterfolg der Gesellschaft orientieren, wobei der Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften im Vordergrund steht.

Die **Höhe** der erfolgsabhängigen Vergütung wird vollumfänglich mittels der unten aufgeführten **Formel** berechnet. Diese berücksichtigt schwergewichtig den EPS (Gewinn pro Aktie) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften (vgl. dazu die Definition auf Seite 18 Fussnote 2) im jeweiligen Geschäftsjahr, dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr und einen Koeffizienten. Dieser Koeffizient wird für jedes Geschäftsleitungsmitglied individuell festgelegt (der «individuelle Koeffizient»). Mit Ausnahme dieses individuellen Koeffizienten ist die Formel für **alle Mitglieder der Geschäftsleitung identisch**. Sowohl Formel wie auch die individuellen Koeffizienten sind in den entsprechenden **Arbeitsverträgen der Geschäftsleitungsmitglieder** festgelegt.

$$\text{Erfolgsabhängige Vergütung} = K \times (1.60 \times \text{EPS}^{\text{w/o}\Delta\text{RE}} + 0.40 \times \text{EPS}^{\Delta\text{RE}} + 2.00 \times \Delta\text{EPS}^{\text{w/o}\Delta\text{RE}})$$

- K = Individueller Koeffizient
- EPS<sup>w/o</sup> $\Delta$ RE = Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften
- EPS <sup>$\Delta$ RE</sup> = Beitrag der Bewertungseffekte der Liegenschaften zum Reingewinn pro Aktie
- $\Delta$ EPS<sup>w/o</sup> $\Delta$ RE = Veränderung des Reingewinns pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr

K für Dr. Luciano Gabriel	=	160 000	(2014: 160 000)
K für Giacomo Balzarini	=	100 000	(2014: 100 000)
K für Dr. Ludwig Reinsperger	=	90 000	(2014: 90 000)

Die Grösse des Immobilienportfolios wird bei der Formel bewusst nicht berücksichtigt, da Akquisitionen nicht als primäres Ziel, sondern nur als Mittel zur Erhöhung des EPS angesehen werden. Auch wird nicht nur die absolute Höhe des EPS ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften berücksichtigt, sondern auch dessen Veränderung. Eine positive (negative) Veränderung des EPS ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr hat somit eine positive (negative) Auswirkung auf die Vergütung. Falls bei der Berechnung der Formel für die erfolgsabhängige Vergütung ein negativer Betrag resultiert, wird dieser nicht vom festen Grundgehalt abgezogen, er wird aber auf die folgenden Jahre vorgetragen. Eine Auszahlung von variablen Vergütungen findet in diesem Fall erst wieder statt, wenn sämtliche vorgetragenen Minusbeträge aufgeholt sind («catch up»).

## 5.3 Individuelle Höchstbeträge und Genehmigungsvorbehalt

Die einzelnen Arbeitsverträge enthalten einen **individuellen Höchstbetrag** der pro Kalenderjahr vom Arbeitgeber **maximal geschuldeten Gesamtvergütung** («Cap»). **Diese Höchstbeträge sind für das Geschäftsjahr 2015: CHF 2 600 000 für Dr. Luciano Gabriel sowie je CHF 1 600 000 für die Herren Giacomo Balzarini und Dr. Ludwig Reinsperger (2014: dieselben Beträge).**

**Die maximal mögliche erfolgsabhängige Vergütung** für jedes Geschäftsleitungsmitglied ergibt sich dadurch, dass vom jeweiligen Cap die im Arbeitsvertrag festgelegte feste Vergütung und der daraus resultierende Arbeitgeberbeitrag für die berufliche Vorsorge subtrahiert werden. Für das Geschäftsjahr 2015 resultieren somit folgende **maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen**: CHF 1 496 000 für Dr. Luciano Gabriel (2014: CHF 1 499 000), CHF 992 000 für Giacomo Balzarini (2014: CHF 992 000) und CHF 950 000 für Dr. Ludwig Reinsperger (2014: CHF 951 000).

Die Arbeitsverträge sehen zudem einen Vorbehalt der Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Geschäftsleitungsvergütungen durch die Generalversammlung vor.

## 5.4 Geschäftsleitungsvergütungen 2015

Die Vergütungen des Delegierten/CEO und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung werden jeweils mit Abschluss von **individuellen Arbeitsverträgen** festgelegt. Die Arbeitsverträge wurden per 1. Januar 2014 an die Anforderungen der VegüV angepasst und galten **unverändert gegenüber dem Vorjahr für das gesamte Geschäftsjahr 2015, namentlich betreffend die individuellen Caps, die Berechnungsformel sowie die individuellen Koeffizienten «K»**. Einzig die vertragliche Sperrfrist für die als erfolgsabhängige Vergütungen ausgerichteten Aktien wurde von zwei auf **drei Jahre erhöht**.

Die Beträge der Vergütungen der Geschäftsleitungsmitglieder für das Geschäftsjahr 2015 sind im Vergütungsbericht im Einzelnen dargestellt (Seite 113) und können wie folgt zusammengefasst werden:

Geschäftsleitungsvergütungen (inkl. Delegierter/CEO) (in CHF 1 000)	Feste Vergütung		Übrige Leistungen		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge		Erfolgsabhängige Vergütung		Total Vergütungen		
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	Δ
Dr. Luciano Gabriel	882	882	0	0	222	219	883	921	1 987	2 022	- 35
Giacomo Balzarini	514	514	0	0	94	94	552	576	1 160	1 183	- 23
Dr. Ludwig Reinsperger	502	502	0	0	148	147	497	518	1 147	1 168	- 21
<b>Total</b>	<b>1 898</b>	<b>1 898</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>463</b>	<b>460</b>	<b>1 932</b>	<b>2 015</b>	<b>4 293</b>	<b>4 373</b>	<b>- 80</b>

Im Vergleich zum Vorjahr nahm der **Gesamtbetrag der Vergütungen** um CHF 0.08 Millionen von CHF 4.373 Millionen auf CHF 4.293 Millionen ab.

Die Beträge für die **festen Vergütungen und übrigen Leistungen** blieben **unverändert**.

Die **erfolgsabhängigen Vergütungen** nahmen im Vergleich zum Vorjahr von CHF 2.015 Millionen auf CHF 1.932 Millionen ab. Dies als Folge der in der Berechnungsformel berücksichtigten **Veränderungen des Gewinns pro Aktie** (EPS: CHF 4.09 (2014: CHF 3.82) bzw. EPS ohne Berücksichtigung der Bewertungseffekte aus Liegenschaften: CHF 3.52 (2014: CHF 3.69)). Die Aktien für das Geschäftsjahr 2015 wurden zum durchschnittlichen Tagesschlusskurs der Börsenhandelstage in Kalenderwoche 50/2015 zugeteilt.

Im Einzelnen entsprachen die individuellen erfolgsabhängigen Vergütungen in etwa der Höhe der jeweiligen festen Vergütungen.

Gestützt auf die Empfehlung des Vergütungsausschusses sieht der Verwaltungsrat keine Änderungen für die Vergütungen bzw. die Arbeitsverträge der Mitglieder der Geschäftsleitung für die Geschäftsjahre 2016 und 2017 vor.

## 5.5 Beteiligungen der Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Delegierte/CEO und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung waren – wie bereits in den Vorjahren – auch im Geschäftsjahr 2015 über ihren persönlichen Aktienbesitz am Erfolg der Gesellschaft beteiligt und partizipieren entsprechend auch zukünftig an der weiteren Geschäftsentwicklung:

Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv)	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	171 394	182 042
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	41 378	44 706
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	35 861	37 231
<b>Total</b>	<b>248 633</b>	<b>263 979</b>

# Anträge an die Generalversammlung 2016

*Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2016 folgende vergütungsspezifischen Anträge unterbreiten.*

## 1 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, der Generalversammlung 2016 den Vergütungsbericht 2015 zur Annahme in einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 31. März 2016 verwiesen.

## 2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2016 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2016 **bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017** beantragen. Der maximale Gesamtbetrag beinhaltet die Vergütungen der nicht-exekutiven Mitglieder. Die Vergütungen des exekutiven Mitglieds (Delegierter/CEO) sind im maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitung enthalten.

Der maximale Gesamtbetrag errechnet sich aufgrund der **Summe der festen Honorare** der sieben nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder (inklusive Verwaltungsratspräsident), **samt allfälliger Zusatzbeträge** für aus dem Ausland anreisende Mitglieder und unter Annahme von maximal zehn Sitzungen während des Amtsjahrs. Er beträgt **CHF 1 000 000**.

## 3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2017

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2016 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2017** beantragen. Der maximale Gesamtbetrag beinhaltet die Vergütungen des exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrats (Delegierter/CEO) sowie der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung.

Der maximale Gesamtbetrag errechnet sich aufgrund der **Summe** der in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegten **individuellen Höchstbeträge der pro Kalenderjahr maximal zu zahlenden Vergütungen**. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 31. März 2016 verwiesen.

Die effektiven Vergütungen 2017 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2017 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2017 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2018 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

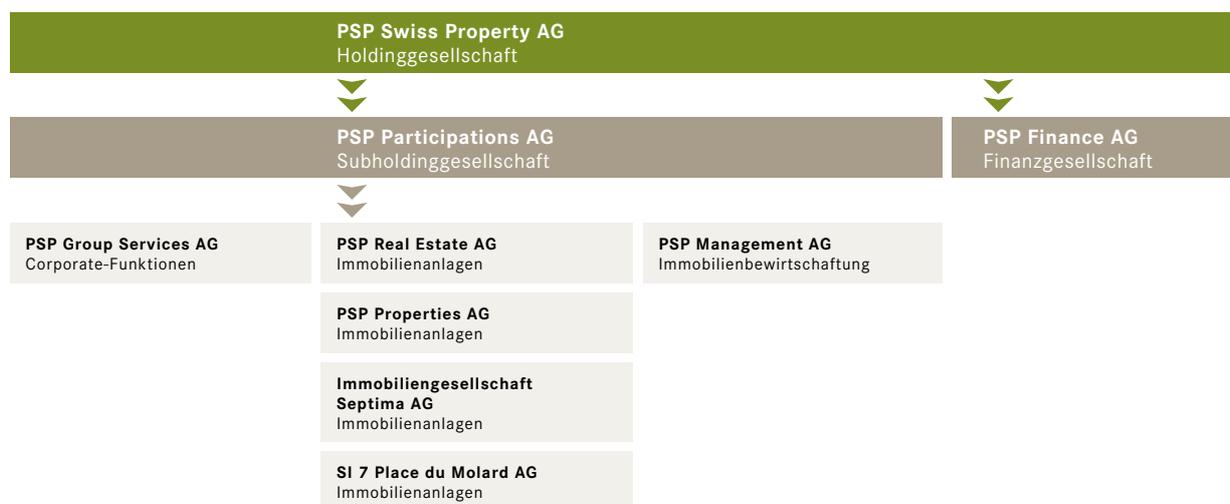
# Corporate Governance

# Corporate Governance

Dieser Corporate-Governance-Bericht folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation vom 1. September 2014 betreffend Informationen zur Corporate Governance («RLCG»).

## 1 Gruppenstruktur und Aktionariat

### 1.1 Gruppenstruktur



#### Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	PSP Swiss Property AG
Sitz	Zug, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2015	CHF 4.036 Mrd.
Von Konzerngesellschaften gehaltene PSP-Aktien	0%
Symbol	PSPN
Valor	1829415
ISIN	CH 0018294154

#### Nicht kotierte Beteiligungen

Vgl. Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, Anmerkung 3.5, Seite 104.

### 1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2015

- Alony Hetz Properties & Investments Ltd**, Ramat-Gan, Israel, gemäss Angaben des Aktionärs 5 600 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21 % (*unverändert gegenüber 31. Dezember 2014*). Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- BlackRock, Inc.**, New York, N.Y., USA, 2 332 140 Aktien (mit einem Stimmrechtsanteil von 5.08 %) und 86 CFD (Erwerbsposition, mit einem Stimmrechtsanteil von 0.0002 %) bzw. 9 553 CFD (Veräusserungsposition, mit einem Stimmrechtsanteil von 0.02 %) (*Offenlegungsmeldung/Publikation vom 13. Dezember 2014*). Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.

(c) **T. Rowe Price Associates, Inc.**, Baltimore, MD, USA, 1 398 826 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 3.04 % (Offenlegungsmeldung/Publikation vom 8. Oktober 2015).

(d) **Ein nicht meldepflichtiger Nominee** mit Stimmrechtsanteilen von 7.10 % (Chase Nominees Ltd, London, UK).

(e) UBS Fund Management (Switzerland) AG, Basel, Schweiz, hat am 10. April 2015 **den Schwellenwert von 3% unterschritten** (Offenlegungsmeldung/Publikation vom 17. April 2015).

Detaillierte Angaben zu publizierten Offenlegungsmeldungen – auch während des Geschäftsjahrs – finden sich unter <https://www.six-exchange-regulation.com/de/home/publications/significant-shareholders.html>.

### 1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

### 1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2015

#### Streuung der PSP-Aktien

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausge- gebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% aus- Aktien	Anzahl	% aus- Aktien	
1 bis 1 000	3 776	81.87	910 738	1.99			
1 001 bis 10 000	585	12.69	1 839 446	4.01			
10 001 bis 100 000	198	4.29	7 050 994	15.37			
100 001 bis 1 000 000	49	1.06	11 569 480	25.22			
1 000 001 bis 1 376 036	2	0.04	2 510 330	5.47			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	0	0	0	0			
2 293 395 (5%) und mehr	2	0.04	8 856 648	19.31			
<b>Total eingetragene Aktionäre/Aktien</b>	<b>4 612</b>	<b>100.00</b>	<b>32 737 636</b>	<b>71.37</b>			
<b>Total nicht eingetragene Aktien</b>					<b>13 130 255</b>	<b>28.63</b>	
<b>Total</b>							<b>45 867 891</b>

#### Eingetragene Aktionäre und Aktien

	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	4 006	86.9	3 141 904	9.6
Juristische Personen	606	13.1	29 595 732	90.4
(davon Nominees/Treuhänder)	(44)	(1.0)	(6 712 464)	(20.5)
<b>Total</b>	<b>4 612</b>	<b>100.00</b>	<b>32 737 636</b>	<b>100.00</b>
Schweiz	4 401	95.4	18 639 090	56.9
Europa (ohne Schweiz)	154	3.3	7 069 616	21.6
Nordamerika	25	0.5	1 228 338	3.8
Andere Länder	32	0.7	5 800 592	17.7
<b>Total</b>	<b>4 612</b>	<b>100.0</b>	<b>32 737 636</b>	<b>100.0</b>

## 2 Kapitalstruktur

### 2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2015

Kapital		Total	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie
Aktienkapital	CHF	4 586 789.10	45 867 891	CHF 0.10
Bedingtes Aktienkapital	CHF	200 000.00	2 000 000	CHF 0.10

### 2.2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

Das bedingte Aktienkapital ist in Artikel 6 der Statuten geregelt:

**«Artikel 6 Bedingtes Aktienkapital**

(1) Das Aktienkapital kann sich durch Ausgabe von höchstens 2'000'000 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.10 um höchstens CHF 200'000.- erhöhen durch Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Das Bezugsrecht wie auch das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre der Gesellschaft sind ausgeschlossen. Die Ausgabe von Aktien oder diesbezüglichen Optionen oder einer Kombination von Aktien und Optionen an Mitarbeiter erfolgt gemäss vom Verwaltungsrat zu erlassenden Reglementen. Die Ausgabe von Aktien oder Bezugsrechten dazu an Mitarbeiter kann zu einem unter dem Börsenkurs liegenden Preis erfolgen.

(2) Der Erwerb von Aktien im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 8 dieser Statuten.»

### 2.3 Kapitalveränderungen der letzten drei Geschäftsjahre

	Anzahl Namenaktien	Nominalwert pro Aktie in CHF	Nominalwert in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2013	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2014	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2015	45 867 891	0.10	4 587

### 2.4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die 45 867 891 ausgegebenen Namenaktien zu je CHF 0.10 Nennwert sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 6.1 auf Seite 138 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestanden keine.

Per 31. Dezember 2015 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

### 2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen

Zu Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen wird auf Artikel 7 (Aktien, Übertragung von Aktien) und Artikel 8 (Aktienbuch, Nominees) der Statuten verwiesen. Am 31. Dezember 2015 bestand eine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten gemäss den Bestimmungen in Artikel 8 (3) bzw. 8 (5) Satz 2 der Statuten.

### 2.6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2015 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

## 3 Verwaltungsrat

### 3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

**Günther Gose**, 1944, CH und DE, Herrliberg, Dr. rer. nat., Präsident, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Diplom in Mathematik an der Universität München, Assistent am Institut für Rechentchnik der Technischen Universität Braunschweig bis 1976, Dissertation in numerischer Mathematik 1974.

Berufliche Tätigkeit: 1976 – 90 verschiedene Tätigkeiten in der Allianz-Gruppe (bis 1983 Aufgaben in Produktentwicklung und Rechnungswesen der Allianz Leben, bis 1987 Mitglied im Vorstand der Allianz Leben, bis 1990 Vorsitzender der Geschäftsleitung der Zweigniederlassung Nordrhein-Westfalen der Allianz). Ab 1990 Mitglied der Konzernleitung der Zürich-Gruppe, bis 1994 verantwortlich für die Lebensversicherung, ab 1994 zusätzlich Regionalverantwortung für Nord- und Osteuropa, ab 1998 bis zur Pensionierung Mitte 2002 Finanzchef der Gruppe.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dr. Gose am 31. Dezember 2015 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

**Luciano Gabriel**, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Delegierter und Chief Executive Officer der PSP-Swiss-Property-Gruppe.

Ausbildung: Herr Dr. Gabriel schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an den Universitäten Bern und Rochester (NY, USA) ab. Danach war er Hauptassistent an der Universität Bern und erwarb 1983 den Titel Dr. rer. pol.

Berufliche Tätigkeit: 1984 – 98 war Herr Dr. Gabriel bei der Schweizerischen Bankgesellschaft in Zürich, London und Mailand tätig. Dabei hat er leitende Funktionen in den Bereichen Corporate Finance, Risk Management, internationales Kreditgeschäft und Business Development übernommen. 1998 – 2002 war er bei der Zurich Financial Services verantwortlich für die Bereiche Corporate Finance und Tresorerie auf Gruppenebene. Seit März 2002 ist Herr Dr. Gabriel bei der PSP-Swiss-Property-Gruppe tätig, zunächst als Chief Financial Officer und seit April 2007 als Chief Executive Officer.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben den Mandaten bei der PSP Swiss Property AG und deren Gruppengesellschaften verfügte Herr Dr. Gabriel am 31. Dezember 2015 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats der European Public Real Estate Association (EPRA), Brüssel, Belgien.

**Adrian Dudle**, 1965, CH, Kilchberg (Zürich), lic. iur., MBL-HSG, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Lic. iur. Universität Freiburg i. Ue. (1989), Rechtsanwalt und Notar (1992), MBL-HSG (2000).

Berufliche Tätigkeit: Ab 2012 Chief Legal Officer Ringier AG, Zofingen/Zürich. Vorher war Herr Dudle u.a. für Mövenpick Holding AG, Orascom Development Holding Ltd, SAir Group, Universal Music Ltd und KPMG Ltd in diversen Funktionen tätig. Herr Dudle ist auch Gründer von DEGAP business law, einer Rechtsberatungsfirma in Zürich.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dudle am 31. Dezember 2015 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

**Peter Forstmoser**, 1943, CH, Horgen ZH, Dr. iur. Universität Zürich, LL.M. Harvard Law School, emeritierter Professor der Universität Zürich, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Dr. iur. Universität Zürich (1970), Rechtsanwalt (1971), LL.M. Harvard Law School (1972).

Berufliche Tätigkeit: Ab 1971 Privatdozent, ab 1974 ausserordentlicher Professor und von 1978 bis 2008 ordentlicher Professor für Privat-, Handels- und Kapitalmarktrecht, Rechtswissenschaftliche Fakultät der Universität Zürich (1988 – 1990 Vorsteher). Mitglied verschiedener eidgenössischer Expertenkommissionen, Autor zahlreicher Bücher und Aufsätze aus seinem Fachgebiet. Herr Prof. Dr. Forstmoser ist als Rechtsanwalt Partner der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey AG in Zürich und ständiger Gastprofessor an der Universität Luzern.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Prof. Dr. Forstmoser am 31. Dezember 2015 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats bei der Hesta AG, Baar, der Leonteq AG, Zürich, und deren Tochtergesellschaft Leonteq Securities AG, Zürich, Stiftungsratspräsident bei der AFIAA Anlagestiftung, Zürich, und Vizepräsident des Stiftungsrats der Gebert Rüt Stiftung, Zürich, sowie Mitglied des Stiftungsrats der SWIPRA, Zürich.

**Nathan Hetz**, 1952, IL, Ramat-Gan, B.A./CPA, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Herr Hetz schloss seine Ausbildung in Finanzbuchhaltung an der Universität Tel Aviv in Israel mit dem B.A./CPA (Wirtschaftsprüfer) ab.

Berufliche Tätigkeit: Herr Hetz ist Mitbegründer und Chief Executive Officer der Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Hetz am 31. Dezember 2015 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Verwaltungsratsmitglied und CEO der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, der börsenkotierten Energix - Renewable Energies Ltd., Ramat-Gan, Israel, und der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten First Capital Realty Inc., Toronto, Kanada.

**Gino Pfister**, 1942, CH, Basel, dipl. Elektro-Ing. ETH, MBA-INSEAD, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Nach dem Studium 1962 – 66 an der ETH Zürich promovierte Herr Pfister 1966 als Dipl. Elektro- und Betriebsingenieur. 1969 erwarb er den MBA am INSEAD in Fontainebleau.

Berufliche Tätigkeit: Ab 1970 war Herr Pfister in unterschiedlichen Positionen bei Ciba-Geigy/Novartis tätig: 1971 in Summit (NJ, USA), 1972 – 74 in Wien, 1975 in Göteborg, 1976 – 83 als Leiter Pharma Division in Athen, 1984 – 90 als Leiter Ciba Vision Europe in Aschaffenburg, 1991 – 93 als Leiter Planung Pharma Division in Basel, 1994 bis zu seiner Pensionierung Mitte 2006 als Leiter Pensionskasse/Immobilien in Basel.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Pfister am 31. Dezember 2015 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Vizepräsident des Verwaltungsrats der GL Funds AG, Erlenbach.

**Josef Stadler**, 1963, CH, Grüningen ZH, lic. oec. HSG, MBA Harvard Business School, nicht-exekutives Mitglied.

Berufliche Tätigkeit: UBS AG, Generaldirektor Wealth Management; vorher war Herr Stadler als Leiter der JP Morgan Schweiz tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Stadler am 31. Dezember 2015 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

**Aviram Wertheim**, 1958, IL, Ramat Hasharon, CPA, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Herr Wertheim ist CPA (Wirtschaftsprüfer) mit Abschluss in Business Administration.

Berufliche Tätigkeit: Herr Wertheim ist Verwaltungsratspräsident der Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, die er zusammen mit Herrn Nathan Hetz im Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG vertritt. Herr Wertheim ist zudem Verwaltungsratspräsident der U. Dori Construction Ltd, Ra'anana, Israel.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Wertheim am 31. Dezember 2015 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, und der börsenkotierten U. Dori Construction Ltd., Ra'anana, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, der börsenkotierten Energix - Renewable Energies Ltd., Ramat-Gan, Israel, der börsenkotierten B. Gaon Holdings Ltd., Tel Aviv, Israel, sowie der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA.

### **Generelle Bestätigungen**

Kein nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats gehörte in den drei dem Geschäftsjahr 2015 vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften an.

Zudem bestanden keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der PSP Swiss Property AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften.

### 3.2 Statutarische Regeln über die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats im Sinn von Artikel 12 Abs. 1 VegüV

Artikel 25 Abs. (5) der Statuten regelt die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats wie folgt:

*«(5) Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als 12 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 6 in börsenkotierten Unternehmen.*

*Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als 4 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 1 in börsenkotierten Unternehmen.*

*Als Mandate gelten Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die zur Eintragung ins Handelsregister oder in ein vergleichbares ausländisches Register verpflichtet sind. Mandate in verschiedenen Rechtseinheiten, die unter gemeinsamer Kontrolle stehen, gelten als ein Mandat.*

*Nicht unter diese Beschränkungen fallen:*

- *Mandate bei Rechtseinheiten, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren.*
- *Mandate in Vereinen, Stiftungen und gemeinnützigen Organisationen; kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung kann mehr als 6 solche Mandate wahrnehmen.»*

Kein Mitglied des Verwaltungsrats hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

### 3.3 Wahlen und Amtsdauern

#### 3.3.1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats und erstmalige Wahl der Mitglieder

	Erstmals gewählt
Dr. Günther Gose <sup>1</sup>	A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000
Dr. Luciano Gabriel	Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007
Adrian Dudle	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Ordentliche Generalversammlung 30. März 2010
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007
Gino Pfister	A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 2. April 2009
Aviram Wertheim	Ordentliche Generalversammlung 2. April 2009

<sup>1</sup> Ab 4. Dezember 2001 Präsident des Verwaltungsrats.

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

#### 3.3.2 Erstmalige Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Dr. Günther Gose	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014

### 3.3.3 Zusammensetzung des Vergütungsausschusses und erstmalige Wahl der Mitglieder

	Erstmals gewählt
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Gino Pfister	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelung über die Ernennung des Präsidenten sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so hält sich der Verwaltungsrat solange zurück, die fehlenden Mitglieder selber zu ernennen, bis die Anzahl der verbliebenen, von der Generalversammlung gewählten Mitglieder unter die statutarische Mindestzahl von zwei Mitgliedern fällt (Artikel 22 Abs. 3 der Statuten); er macht nicht von der Möglichkeit von Artikel 7 Abs. 4 VegüV Gebrauch, den Vergütungsausschuss bei jeder Vakanz sofort zu komplementieren.

## 3.4 Interne Organisation

### 3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Artikel 17 der Statuten als Gesamtorgan aus. Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen.

Besondere Kompetenzen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder sind: Herr Dr. Günther Gose trägt (als Präsident) sein Finanzwissen und seine Führungserfahrung in Finanzdienstleistungsunternehmen bei. Herr Dr. Luciano Gabriel bringt (als Delegierter und Chief Executive Officer der PSP-Swiss-Property-Gruppe) sein Immobilien- und Finanzwissen ein. Herr Gino Pfister vertritt Anleger- und Investorenaspekte. Herr Nathan Hetz trägt seine Immobilien-erfahrung bei. Die Herren Josef Stadler und Aviram Wertheim unterstützen den Verwaltungsrat in strategischen bzw. Anleger- und Immobilienbelangen, Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser in strategischen und Corporate-Governance-Fragen und Herr Adrian Dudle in Kommunikationsfragen sowie mit seinem Wissen bezüglich Spezialimmobilien.

Herr Dr. Luciano Gabriel ist neben dem Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG zusätzlich vertreten im Verwaltungsrat sämtlicher PSP-Gruppengesellschaften.

### 3.4.2 Verwaltungsratsausschüsse

Der Verwaltungsrat sieht bei der gegenwärtigen Grösse des Verwaltungsrats grundsätzlich keine Notwendigkeit, Aufgaben an Verwaltungsratsausschüsse zu delegieren, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist. Der Verwaltungsrat nimmt sich die Zeit, alle wesentlichen Geschäfte an den Sitzungen des Gesamtverwaltungsrats abzuhandeln.

Der Verwaltungsrat verfügt über ein **Audit Committee** und einen **Vergütungsausschuss (Compensation Committee)**.

Dem **Audit Committee** gehören alle Verwaltungsratsmitglieder ausser Herr Dr. Luciano Gabriel an. Präsident ist Herr Dr. Günther Gose. Das Audit Committee gibt dem Verwaltungsrat Empfehlungen ab bezüglich Abnahme der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsrechnungen sowie hinsichtlich der Beziehungen zu den externen Revisoren.

Der **Vergütungsausschuss** wurde durch die Generalversammlung vom 1. April 2015 gewählt (vgl. Ziff. 3.3.3). Der Ausschuss hat Herrn Prof. Dr. Forstmoser als Präsidenten ernannt. Die Aufgaben des Vergütungsausschusses sind in Artikel 22 (4) ff. der Statuten wie folgt geregelt:

«(4) Der Vergütungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Verwaltungsrats über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere Vorschläge für:

- die Festsetzung der Vergütungsgrundsätze, namentlich in Bezug auf erfolgsabhängige Vergütungen und Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten sowie die Prüfung deren Einhaltung;
- die individuellen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die Ausgestaltung entsprechender Arbeitsverträge;
- den Antrag an die Generalversammlung zur Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Sinn von Artikel 24 dieser Statuten;
- den Vergütungsbericht.

(5) Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmen lassen.

(6) Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere vorbereitende Aufgaben zuweisen.»

### 3.4.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

Pro Jahr finden im Allgemeinen vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt. Dazwischen werden bei Bedarf ausserordentliche Verwaltungsratssitzungen einberufen und Beschlüsse auf dem Zirkulationsweg gefasst. Die Verwaltungsratssitzungen werden durch den Sekretär protokolliert, die Zirkulationsbeschlüsse im jeweils nächstfolgenden Sitzungsprotokoll festgehalten.

Der Verwaltungsratspräsident steht in ständigem Kontakt mit dem Delegierten des Verwaltungsrats.

Beratungen innerhalb des Vergütungsausschusses finden bei Bedarf statt, vorab zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen Vergütungsbericht und maximale Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Beratungen innerhalb des Audit Committee erfolgen namentlich in Vorbereitung der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2015 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt fünf Stunden betrug. Das Audit Committee tagte viermal, der Entschädigungsausschuss einmal, mit durchschnittlich zweistündiger Sitzungsdauer.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. Ziffer 3.6 auf Seite 134.

### 3.5 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 18 der Statuten und im rechtlich zulässigen Rahmen hat der Verwaltungsrat die Geschäftsführung und die Vertretung an den Delegierten des Verwaltungsrats (zugleich Chief Executive Officer) bzw. die Geschäftsleitung übertragen. Der Verwaltungsrat legt die Kompetenzstufen für die durch den Delegierten in Abstimmung mit dem Präsidenten zu treffenden Entscheide sowie für die vom Delegierten in eigener Kompetenz bzw. in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern zu fassenden Beschlüsse fest.

Die Aufgaben des Delegierten des Verwaltungsrats und der Mitglieder der Geschäftsleitung sind in den Artikeln 5.2 und 5.3.1 bis 5.3.4 bzw. 6.3 des Organisations- und Geschäftsreglements (OGR) wie folgt festgelegt (Fassung vom 28. März 2007 / 16. August 2010 / 16. August 2012):

#### **Artikel 5 Der Delegierte des Verwaltungsrats**

*«(5.2) Der Delegierte ist Vorsitzender der Geschäftsleitung (CEO) und – soweit sich aus diesem OGR oder weiteren vom Verwaltungsrat erlassenen Reglementen, Richtlinien oder Weisungen nichts Anderes ergibt – für die Geschäftsführung der Gesellschaft und der Gruppe verantwortlich. Der Delegierte beschliesst in allen Angelegenheiten der Geschäftsführung der Gesellschaft und der Gruppe, die nicht nach diesem OGR oder weiteren vom Verwaltungsrat erlassenen Reglementen, Richtlinien oder Weisungen (i) dem Verwaltungsrat, (ii) dem Delegierten in Abstimmung mit dem Präsidenten oder (iii) dem Delegierten in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern vorbehalten sind.*

*Dem Delegierten obliegen insbesondere folgende Aufgaben:*

- *Führung, Überwachung und Koordination der ihm unterstellten Mitglieder der Geschäftsleitung sowie der übrigen ihm direkt unterstellten Direktoren und Mitarbeiter;*
- *Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, insbesondere bezüglich Konzernstrategie;*
- *Vorbereitung der Bereitstellung und des Einsatzes der zur Verwirklichung der Gesellschafts- und Gruppenziele notwendigen Ressourcen (Mittel und Personal), einschliesslich Aus- und Weiterbildung des Personals und Förderung des Nachwuchses;*
- *Vertretung der Gesamtinteressen der Gesellschaft und der Gruppe gegenüber Dritten, soweit diese nicht vom Verwaltungsrat wahrgenommen werden.»*

*«(5.3.1) Der Delegierte informiert den Verwaltungsrat in dessen Sitzungen über den laufenden Geschäftsgang und die wichtigen Geschäftsvorfälle sowie über die Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung. Ausserhalb der Sitzungen meldet er ausserordentliche und schwerwiegende Geschäftsvorfälle ohne Verzug dem Präsidenten.*

*(5.3.2) Der Delegierte entscheidet in Fällen, die in die Kompetenz des Verwaltungsrats fallen, für die wegen ihrer zeitlichen Dringlichkeit ausnahmsweise die Zustimmung des Verwaltungsrats nicht rechtzeitig eingeholt werden kann, und unterrichtet diesen unverzüglich von seinem Entscheid.*

*(5.3.3) Der Delegierte stellt sicher, dass ein wirksames Revisionskonzept für die Gesellschaft und die Gruppe besteht.*

*(5.3.4) Der Delegierte bestimmt die zu seiner Unterstützung erforderliche Infrastruktur.»*

### **Artikel 6 Mitglieder der Geschäftsleitung**

«(6.3) Den einzelnen Mitgliedern der Geschäftsleitung obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- Umsetzung der Gesamtstrategie und Entwicklung ihres Geschäftsbereichs unter Beachtung der Gruppenvorgaben und Gruppenschwerpunkte;
- Erreichen der vorgegebenen strategischen und operativen Ziele im Geschäftsbereich;
- Regelmässige Berichterstattung an den Delegierten, in der Regel mindestens einmal monatlich. Auf Einladung des Präsidenten oder des Delegierten erstatten die Mitglieder der Geschäftsleitung in den Sitzungen des Verwaltungsrats auch direkt Bericht.»

### **3.6 Informations- und Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung**

Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind in der Regel an jeder ordentlichen Sitzung des Verwaltungsrats und des Audit Committee anwesend, so dass ein direkter Kontakt zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung und damit eine angemessene Kontrolle gewährleistet sind.

Der Verwaltungsrat lässt sich in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der PSP-Swiss-Property-Gruppe orientieren (zum Risk Management und dem zweimal jährlich erstellten Risk Report wird auf die konsolidierte Jahresrechnung, Seiten 46 bis 50, verwiesen).

Gestützt auf eine umfassende Risikobeurteilung und eine entsprechende Strategie hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Internes Kontrollsystem (IKS), bezogen auf die finanzielle Berichterstattung, implementiert. Der Verwaltungsrat nimmt mindestens jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des IKS informieren.

Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Der Verwaltungsrat und sein Audit Committee stehen indessen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen (vergleiche Ziffer 8.4 auf Seite 139).

## 4 Geschäftsleitung

### 4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

**Luciano Gabriel**, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Chief Executive Officer (in dieser Funktion seit 1. April 2007). Vergleiche Ziffer 3.1 auf Seite 127.

**Giacomo Balzarini**, 1968, IT, Wollerau, lic. oec. publ., MBA, Chief Financial Officer (in dieser Funktion seit 1. April 2007). Herr Balzarini ist seit dem 1. Dezember 2006 bei PSP Swiss Property tätig.

Ausbildung: Herr Balzarini schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an der Universität Zürich 1996 ab und erwarb 2002 einen MBA an der University of Chicago (Ill., USA).

Berufliche Tätigkeit: Herr Balzarini war von Mitte 1993 bis 1996 bei der Schweizerischen Bankgesellschaft in Zürich auf den Gebieten Firmenkundengeschäft und Business Development tätig. 1997 – 2006 arbeitete er bei der Schweizerischen Rückversicherungsgesellschaft in den Bereichen Risk- und Projektmanagement, Strategieentwicklung und Asset Management, zuletzt als Managing Director, verantwortlich für den Aufbau des indirekten, internationalen Immobilienportfolios.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den durch PSP Swiss Property AG kontrollierten Gruppengesellschaften verfügte Herr Balzarini am 31. Dezember 2015 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der Seewarte Holding AG, Zug.

**Ludwig Reinsperger**, 1961, AT, Wollerau, Dr. techn., MBA, Chief Investment Officer (in dieser Funktion seit 1. Januar 2006). Herr Dr. Reinsperger trat Anfang 2002 in die PSP-Swiss-Property-Gruppe ein und befasste sich bis Ende 2005 vorab mit dem Aufbau des Immobilien-Asset-Management.

Ausbildung: Herr Dr. Reinsperger schloss sein Studium der Technischen Mathematik an der Technischen Universität Graz 1992 mit dem Dr. techn. ab und erwarb 1994 einen MBA an der Indiana University in Bloomington (Ind., USA).

Berufliche Tätigkeit: Herr Dr. Reinsperger war von Mitte 1994 bis Mitte 1998 bei der Schweizerischen Bankgesellschaft in Zürich auf den Gebieten Credit Risk Management und Risk-Capital-Messung tätig. Mitte 1998 wechselte er zur Zurich Financial Services, wo er bis Anfang 2002 im Bereich Corporate Finance für verschiedene quantitative Projekte wie Dynamic Financial Analysis verantwortlich war.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den durch PSP Swiss Property AG kontrollierten Gruppengesellschaften verfügte Herr Dr. Reinsperger am 31. Dezember 2015 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter.

*Herr Dr. Ludwig Reinsperger schied Ende Januar 2016 aus der Geschäftsleitung aus. Seit diesem Datum werden die Aufgaben des Chief Investment Officer interimistisch zwischen Dr. Luciano Gabriel, CEO, und Herrn Giacomo Balzarini, CFO, aufgeteilt.*

### 4.2 Statutarische Regeln über die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung im Sinn von Artikel 12 Abs. 1 VegüV

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung wird in Artikel 25 (5) der Statuten geregelt (vgl. Ziff. 3.2).

Kein Mitglied der Geschäftsleitung hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

### 4.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2015 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

## 5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

### 5.1 Inhalt und Festsetzung der Vergütungen

Zu Inhalt und Festsetzung der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung siehe Seiten 112 bis 115 des Vergütungsberichts samt den Erläuterungen zum Vergütungssystem (Seiten 116 bis 121).

Die Beteiligungen an der Gesellschaft sowie Darlehen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind in der Jahresrechnung, Anmerkung 32, Seite 80 aufgeführt.

### 5.2 Statutarische Regeln zur Entschädigung

#### 5.2.1 Grundsätze zu erfolgsabhängigen Vergütungen, Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten sowie zum Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden

a) Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Artikel 23 (3) hält diesbezüglich fest:

*«(3) Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Mit der erfolgsabhängigen Vergütung soll grundsätzlich eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren Werts pro Aktie (NAV) angestrebt und honoriert werden. Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung soll sich am wirtschaftlichen Gesamterfolg der Gesellschaft orientieren, wobei der Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften im Vordergrund steht. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.»*

Zur variablen, erfolgsabhängigen Vergütung vgl. Vergütungsbericht, Seite 113.

b) Artikel 23 (4) hält als Grundsatz für die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie Wandel- und Optionsrechten fest:

*«(4) Bei jeder Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt. Zur Wertermittlung wird der Börsenkurs am Stichtag oder ein Durchschnittskurs vorangegangener Börsenhandelstage herangezogen. Im Übrigen legt der Verwaltungsrat die Zuteilungsbedingungen, die Ausübungsbedingungen und -fristen sowie allfällige Sperrfristen und Verfallsbedingungen fest.»*

Zur Zuteilung von Aktien an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Rahmen der erfolgsabhängigen Vergütung vgl. Vergütungsbericht, Seite 113.

c) Artikel 24 (2) regelt den Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, wie folgt:

*«(2) Soweit der vorab genehmigte maximale Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 50 % der genehmigten Gesamtvergütung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.»*

Im Geschäftsjahr 2015 wurde kein Zusatzbetrag benötigt.

### 5.2.2 Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen

a) Artikel 25 (4) hält bezüglich Darlehen und Kredite fest:

*«(4) Allfällige Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung dürfen 100 % einer jährlichen festen Vergütung der betreffenden Person nicht übersteigen. Die Bevorschussung von Anwalts-, Gerichts- und ähnlichen Kosten zur Abwehr allfälliger Verantwortlichkeitsansprüche stellt kein Darlehen oder keinen Kredit dar.»*

Für das Geschäftsjahr 2015 waren keine Darlehen und Kredite auszuweisen (vgl. Vergütungsbericht, Seite 114).

b) Artikel 25 (2) hält bezüglich Vorsorgeleistungen fest:

*«(2) Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind Einrichtungen der beruflichen Vorsorge angeschlossen und erhalten Leistungen gemäss deren Vorsorgeplänen und Reglementen, einschliesslich überobligatorischer Leistungen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats können sich ebenfalls diesen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge anschliessen, sofern dies gemäss deren Reglementen möglich ist. Die Gesellschaft erbringt die reglementarischen Arbeitgeberbeitragszahlungen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Im Zusammenhang mit Pensionierungen vor Erreichen des ordentlichen Pensionsalters kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge im Umfang von höchstens der Hälfte der festen Vergütung erbringen, welche der Versicherte im Jahr vor der vorzeitigen Pensionierung bezogen hat.»*

Zu Vorsorgeleistungen im Geschäftsjahr 2015 vgl. Vergütungsbericht, Seite 113.

### 5.2.3 Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen

Die Generalversammlung stimmt über die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gemäss Artikel 24 (1) und (3) wie folgt ab:

*«(1) Die Generalversammlung genehmigt jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats gesondert und bindend die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (die "Genehmigungsperiode"). Im Rahmen dieser genehmigten maximalen Gesamtbeträge können Vergütungen von der Gesellschaft und/oder von einer oder mehreren anderen Gruppengesellschaften ausgerichtet werden.»*

[...]

*(3) Verweigert die Generalversammlung die Genehmigung eines beantragten maximalen Gesamtbetrags, so hat der Verwaltungsrat innerhalb von sechs Monaten eine neue Generalversammlung einzuberufen.»*

## **6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre**

### **6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung**

Nach Artikel 14 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

Statutarische Stimmrechtsbeschränkungen bestehen keine.

Die Berechtigung zur Teilnahme und die Vertretung an der Generalversammlung sind in Artikel 12 der Statuten geregelt.

Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird in Artikel 13 der Statuten und Artikel 8 ff. VegüV näher geregelt.

### **6.2 Statutarische Regeln zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter und zur elektronischen Teilnahme an der Generalversammlung**

Die Gesellschaft stellt gemäss Artikel 13 (4) der Statuten sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch erteilen können. Der Verwaltungsrat bestimmt die Anforderungen an Vollmachten und Weisungen. Eine elektronische Echtzeitteilnahme an der Generalversammlung ist nicht vorgesehen.

### **6.3 Statutarische Quoren**

Statutarische Quoren, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, sind für keine Generalversammlungsbeschlüsse vorgesehen. Gemäss Artikel 16 (1) der Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht die Generalversammlung ihre Wahlen, soweit das Gesetz es nicht anders bestimmt, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

### **6.4 Einberufung der Generalversammlung, Traktandierungsrecht der Aktionäre**

Die Einberufung der Generalversammlung, die Form der Einberufung, das Einberufungsrecht und das Traktandierungsrecht der Aktionäre sind in den Artikeln 10 und 11 der Statuten geregelt.

### **6.5 Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch**

Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird gemäss Artikel 12 (1) der Statuten vom Verwaltungsrat bezeichnet. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

Im Übrigen verweisen wir zur Eintragung der Aktionäre und Nutzniesser von PSP-Aktien ins Aktienbuch auf Artikel 8 der Statuten.

## 7 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

### 7.1 Angebotspflicht

Es bestehen keine statutarischen Regelungen betreffend «opting-out» oder «opting-up» im Sinn von Artikel 22 bzw. 32 BEHG.

### 7.2 Kontrollwechselklauseln

Es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

## 8 Revisionsstelle

### 8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat ihr bestehendes Revisionsmandat im Februar 2000 übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Zug am 4. Februar 2000). Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2015 für das Geschäftsjahr 2015 als Revisionsstelle wieder gewählt.

Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner hat sein Amt per Geschäftsjahr 2011 angetreten; die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Artikel 730a Absatz 2 OR.

### 8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2015 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2015 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2015 betragen CHF 0.64 Mio. (Vorjahr CHF 0.64 Mio.).

### 8.3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2015 wurden von der PricewaterhouseCoopers AG CHF 0.05 Mio. (Vorjahr CHF 0.06 Mio.) zusätzliche Honorare für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie Informatikprojekte sowie die Prüfung der EPRA-Performance-Kennzahlen in Rechnung gestellt.

### 8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat und das Audit Committee stehen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisions- und Reviewarbeiten für die Jahres- bzw. Halbjahres- und Quartalsabschlüsse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrats bzw. des Audit Committee an den diese Themenkreise berührenden Sitzungen teil; 2015 handelte es sich um vier Verwaltungsratssitzungen und um vier Audit-Committee-Sitzungen.

In der ordentlichen Februarsitzung legen die Vertreter der Revisionsstelle üblicherweise ihre Revisionsberichte für das geprüfte Geschäftsjahr vor, in der ordentlichen Novembersitzung ihren Prüfungsplan für das zu Ende gehende Geschäftsjahr. In weiteren Sitzungen berichtet die Revisionsstelle über ihre Reviewtätigkeit für die Quartals- bzw. Halbjahresabschlüsse.

Wie unter Ziffer 3.6 auf Seite 134 erwähnt, können der Verwaltungsrat und sein Audit Committee die Revisionsstelle bei Bedarf auch mit speziellen Prüfaufgaben betrauen.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über seinen Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend Wiederwahl der Revisionsstelle.

## 9 Informationspolitik

Die PSP Swiss Property AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz.

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange.

### Investor Relations

Vasco Cecchini, Chief Communications Officer

Telefon +41 (0)44 625 57 23

E-Mail [investor.relations@psp.info](mailto:investor.relations@psp.info)

PSP Group Services AG, Seestrasse 353, Postfach, 8038 Zürich

### Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt, Sekretär des Verwaltungsrats

Telefon +41 (0)41 728 04 04

E-Mail [samuel.ehrhardt@psp.info](mailto:samuel.ehrhardt@psp.info)

PSP Swiss Property AG, Kolinplatz 2, 6300 Zug

### [www.psp.info](http://www.psp.info)

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (**wie insbesondere der Geschäftsbericht 2015 und die Statuten der Gesellschaft**) sind unter [www.psp.info](http://www.psp.info), Link Investoren/Berichte bzw. Link Unternehmen/Corporate Governance, abrufbar. **Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.**





# Zusatzinformationen

<b>Nachhaltigkeitsbericht</b>	<b>144</b>
Nachhaltigkeit	144
Ökologische Nachhaltigkeit	144
Ökonomische Nachhaltigkeit	152
Soziale Nachhaltigkeit	153
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	154
<b>Immobilienportfolio</b>	<b>166</b>
Kennzahlen pro Region	166
Immobilienangaben	168
Zusatzangaben Projektentwicklungen	178
Käufe/Verkäufe Liegenschaften im Jahr 2015	180
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	180
Mieterstruktur	181
<b>Mehrjahresübersicht</b>	<b>182</b>
<b>Kontaktstellen und wichtige Daten</b>	<b>184</b>
<b>Kundenbetreuung</b>	<b>185</b>

# Nachhaltigkeitsbericht

## Nachhaltigkeit

Unser Geschäftsmodell umfasst in Sachen Nachhaltigkeit die folgenden Bereiche:

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

In allen drei Bereichen nehmen wir als zukunftsorientiertes Unternehmen unsere Verantwortung gegenüber Mietern und Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und Aktionären, aber auch gegenüber der Allgemeinheit und der Umwelt, wahr. Entsprechend ausbalanciert ist unsere Unternehmenspolitik. Dieser ganzheitliche Ansatz gilt für uns auf strategischer Ebene genauso wie im Tagesgeschäft. Dies ist die Basis für langfristigen wirtschaftlichen Erfolg im Einklang mit ökologischen und sozialen Aspekten.

Um unsere Tätigkeiten und Fortschritte auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit transparent zu kommunizieren, veröffentlichen wir seit dem Jahr 2010 einen in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsbericht. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit wenden wir im Geschäftsbericht 2015 erstmals die «Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting» der EPRA (European Public Real Estate Association) an.

## Ökologische Nachhaltigkeit

Eine Immobiliengesellschaft wie PSP Swiss Property mit einem grossen Liegenschaftsportfolio steht beim Thema ökologische Nachhaltigkeit in der Pflicht. Im Mittelpunkt steht dabei die Energie- und Ressourceneffizienz. Wir sind deshalb bestrebt, unseren ökologischen Fussabdruck so klein wie möglich zu halten.

Für uns bedeutet ökologische Nachhaltigkeit die Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

- Beim Erwerb bzw. Bau von Immobilien (Akquisitionen und Neubauten)
- Bei Renovations- und Erneuerungsinvestitionen (Umbauten)
- Beim Betrieb der Immobilien

Die Verantwortlichkeit im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit (Konzept, Massnahmenplanung, Kontrolle und Analyse) liegt bei einem Mitarbeitenden im Immobilien-Asset-Management und zwei Mitarbeitenden in der Abteilung Bautreuhand. Für die Umsetzung sind v.a. die Mitarbeitenden in der Bewirtschaftung und in der Bautreuhand zuständig, dies in enger Zusammenarbeit mit den Hauswarten bzw. dem Facility Management.

Mit unserem Nachhaltigkeitsprogramm hatten wir uns zum Ziel gesetzt, die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen von 2010 bis 2015 um mindestens 5% zu reduzieren. Das Ziel einer Senkung um «nur» 5% wurde bewusst vorsichtig gewählt; dies, weil vor 2010 die Verbrauchs- und Emissionszahlen der Liegenschaften nicht systematisch erfasst worden waren und es keine Erfahrungswerte gab, welche Reduktionen durch operative Massnahmen und Umbauprojekte erzielt werden könnten.

Heute können wir feststellen, dass das Ziel deutlich übertroffen wurde: Die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften konnten von 21 auf 16 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> gesenkt werden, was heizgradtagbereinigt einer Reduktion von 15% entspricht.

Dieses gute Ergebnis ist das Resultat verschiedener Massnahmen:

- Erstens haben wir unsere Organisation und unser Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen in den letzten Jahren laufend verbessert. Dabei sind Experten in den Bereichen Bautreuhand und Bewirtschaftung für Fragen rund um das Thema Nachhaltigkeit verantwortlich.
- Zweitens treiben wir bei Heizungssanierungen die Umstellung auf weniger CO<sub>2</sub>-intensive Systeme konsequent voran (von Heizöl zu Gas, Fernwärme oder Wärmepumpen). Bei Sanierungen und Neubauten streben wir Reduktionen bei Verbrauch und Emissionen an.
- Drittens steht im Tagesgeschäft der Bewirtschaftungseinheit die Energieeffizienz beim Betrieb der Liegenschaften ganz oben auf der Agenda. Dabei spielt unser zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem eine wichtige Rolle: Dieses ermöglicht eine zeitnahe Kontrolle der angeschlossenen Anlagen, wodurch unmittelbare und wirkungsvolle Verbesserungsmaßnahmen rasch umgesetzt werden können.

Unser neues Ziel lautet nun: Gegenüber 2015 wollen wir die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen bis 2020 wiederum um mindestens 5 % reduzieren. Dabei ist zu beachten, dass nach der ersten erfolgreichen Phase (2010 bis 2015) weitere markante Senkungen schwieriger zu erreichen sein werden, da schon viele operative Massnahmen ausgeschöpft wurden. Wichtig ist auf jeden Fall, dass wir das Erreichte langfristig sichern und die Verbrauchs- und Emissionszahlen weiterhin kontinuierlich senken.

Die Tatsache, dass wir bei Nachhaltigkeitsumfragen (z.B. beim «CDP, Carbon Disclosure Project» oder beim «GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark») gut abschneiden, liefert uns auch eine unabhängige Bestätigung für den Erfolg unserer Bestrebungen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Für PSP Swiss Property relevante Nachhaltigkeitsthemen:



**Erwerb bzw. Bau von Immobilien, Investitionen für Renovationen und Erneuerungen:** Zu erwerbende Liegenschaften sowie Neu- und Umbauten werden, nebst den wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten, auch hinsichtlich ihrer Umweltbelastung geprüft. Dies bedeutet, dass bei der Evaluation von Kaufmöglichkeiten und bei der Planung von Neu- und Umbauten auch Nachhaltigkeitskriterien und Fragen der Energieeffizienz einfließen. Bei Neu- und Umbauten orientieren wir uns grundsätzlich am Schweizer Minergie-Standard (Minergie ist eine geschützte Marke für Neu- und Umbauten). Je nach Projekt können allenfalls auch andere Zertifizierungen zur Anwendung gelangen (z.B. LEED – Leadership in Energy and Environmental Design; LEED ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem, welches durch den U.S. Green Building Council entwickelt wurde).

Im Rahmen der Gesamtentwicklung der ehemaligen Brauerei-Areale (Neu- und Umbauten) sowie bei den übrigen Projekten wenden wir eine ganzheitliche Betrachtungsweise an. Dazu gehören die Optimierung der Energieeffizienz der Liegenschaften, die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Auswirkungen auf das quartier-spezifische soziale Umfeld.

An innerstädtischen Lagen ist es nicht immer möglich, alle gewünschten Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz umzusetzen. Hier stehen oft Aspekte des Denkmalschutzes und damit der gesellschaftlichen bzw. sozialen Nachhaltigkeit im Vordergrund. Aufgrund der optimalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind solche Liegenschaften dafür aber hinsichtlich der induzierten motorisierten Mobilität sehr gut positioniert.

**Betrieb von Immobilien:** Die Bewirtschaftung und der Unterhalt unseres Immobilienportfolios beeinflussen die Umwelt in verschiedener Form. Wir sind bestrebt, die Umweltbelastung speziell in folgenden Bereichen so gering wie möglich zu halten:

- Energieverbrauch
- Wasserverbrauch
- CO<sub>2</sub>e-Ausstoss

Wir haben erstmals für das Geschäftsjahr 2010 (beim damaligen Anlagebestand von 167 Liegenschaften bzw. 922 448 m<sup>2</sup> Nutzfläche) eine Bestandesaufnahme und Analyse dieser Umweltbereiche vorgenommen und im Geschäftsbericht 2010 publiziert. Die Analyse zeigt, wie die einzelnen Liegenschaften energietechnisch aufgestellt sind und welche Verbrauchs- und Emissionswerte sie aufweisen.

2015 wurden 160 Liegenschaften mit 957 129 m<sup>2</sup> Nutzfläche untersucht (2014: 159 Liegenschaften mit 932 593 m<sup>2</sup> Nutzfläche). Für die restlichen Liegenschaften (das Portfolio umfasste Ende 2015 163 und Ende 2014 161 Anlageliegenschaften) standen per Jahresende aufgrund von Umbauten etc. noch keine Daten zur Verfügung; diese Objekte werden später erfasst. Neu- und Umbauten werden nach deren Fertigstellung in die Analyse aufgenommen.

Die lückenlose Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs bei allen Liegenschaften ermöglicht es uns, Optimierungs- und Sanierungsmassnahmen abzuleiten und umzusetzen. Das Ziel ist eine kontinuierliche Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch sowie eine Minimierung des CO<sub>2</sub>-Ausstosses.

Die Umweltkennzahlen präsentieren sich wie folgt:

	2014		2015	
	Absolut	Spezifischer Wert pro m <sup>2</sup>	Absolut	Spezifischer Wert pro m <sup>2</sup>
Heizung/Wärme <sup>1</sup>	68.60 Mio. kWh	73.6 kWh	66.78 Mio. kWh	69.8 kWh
Elektrizität <sup>2</sup>	24.3 Mio. kWh	26.0 kWh	22.72 Mio. kWh	23.7 kWh
CO <sub>2</sub> e (Wärme und Elektrizität) <sup>3</sup>	15 947 t	17.1 kg	15 003 t	15.68 kg
Wasserverbrauch <sup>4</sup>	5 14 803 m <sup>3</sup>	0.55 m <sup>3</sup>	4 81 157 m <sup>3</sup>	0.50 m <sup>3</sup>

1 Energie für Heizung, Warmwasser und Lüftung; nicht heizgradtagbereinigt (inkl. erhöhtem Bedarf bei gastronomischer Nutzung). Heizgradtagbereinigt bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt der spezifische Wert für 2015 82.3 kWh/m<sup>2</sup> (2014: 86.1 kWh/m<sup>2</sup>).

2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter).

3 Bei der Berechnung der Treibhausgas-Emissionen der Brennstoffe wurden nur die direkten Emissionen berücksichtigt (Scope 1), bei Elektrizität und Fernwärme hingegen auch alle vorgelagerten Produktionsstufen (Scope 2 und 3). Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Heizgradtagbereinigt bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt der spezifische Wert für 2015 18.38 kg/m<sup>2</sup> (2014 19.48 kg/m<sup>2</sup>).

4 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhtem Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

## Sustainability Reporting nach EPRA Best Practices Recommendations (sBPR)

Ab 2015 berichten wir zusätzlich auch nach den EPRA sBPR. Grösstenteils entspricht unsere bisherige Offenlegung den EPRA-Empfehlungen. Bei einzelnen Punkten haben wir unsere Offenlegung jedoch modifiziert; dabei gelten die folgenden übergeordneten Bemerkungen:

**Abgrenzung:** Als organisatorische Grenze für die Berichterstattung ist die volle operative Kontrolle über die einzelnen Liegenschaften massgebend. Liegenschaften im Miteigentum werden deshalb nicht berücksichtigt (z.B. die Liegenschaft Handelszentrum in Wallisellen). Insgesamt wurden die Werte von 160 Liegenschaften gemessen und analysiert. Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir jeweils um ein halbes Jahr verschoben (entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen). Das aktuelle Berichtsjahr läuft somit vom 1. Juli 2014 bis zum 30. Juni 2015.

**Abdeckungsgrad:** Innerhalb der definierten organisatorischen Grenze decken wir sämtliche in Betrieb befindlichen Liegenschaften ab.

**Schätzungen:** Von der durch uns beschafften Energie werden rund 8 % des Totals geschätzt. Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. Einige grössere Liegenschaften werden von Grossmieter gemietet (sogenannte Single tenants), welche die Abrechnungen direkt von den Werken erhalten. Da wir dort klimatisierte Büros anbieten (die entsprechenden Anlagen gehören zum Grundausbau) und auch Mehrmieterkonzepte umsetzen könnten, schätzen wir bei Objekten, bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten, den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften.

**Schnittstelle Mieter-Vermieter:** Wir beschaffen die Heizenergie immer selber und verrechnen sie über die Heizkostenabrechnung weiter an die Mieter. Somit fliesst die Heizenergie voll in unsere Berechnungen ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität für allgemeine Räume (Erschliessung) sowie Lüftung und Klimatisierung, wo belüftete oder klimatisierte Räume vermietet werden. Die vom Mieter auf seiner Fläche konsumierte Elektrizität wird über einen separaten Zähler direkt zwischen Mieter und Werk abgerechnet und fliesst nicht in unsere Berechnung mit ein.

**Bezugsgrösse:** Für die spezifischen Werte verwenden wir die vermietete Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten.

**Segmentierung:** Unser Immobilienportfolio besteht überwiegend aus Büroflächen. Bei mehreren Liegenschaften ist die Nutzung gemischt, d.h. dass es neben Büros auch Verkaufsflächen (meist im Erdgeschoss) und vereinzelt auch Wohnungen gibt. Im Weiteren besitzen wir Hotels und Spas/Thermalbäder. Eigenständige Nicht-Büro-Nutzungen machen jedoch nur einen unbedeutenden Teil der Gesamtfläche aus (< 2%). Deshalb werden hierfür keine speziellen Segmente gebildet bzw. offengelegt.

**Selbstgenutzte Liegenschaften:** Wir sind Mieterin in eigenen Liegenschaften in Zürich, Genf und Olten, belegen insgesamt aber weniger als 0.5 % der vermietbaren Fläche. Die selbstgenutzten Flächen werden deshalb ins ordentliche Reporting integriert.

**«Like-for-like»-Performance:** Wir messen und erläutern die «Like-for-like»-Werte unseres Portfolio gemäss den ausgewählten Indikatoren, um die Entwicklung eines konstanten Immobilienportfolios auszuweisen.

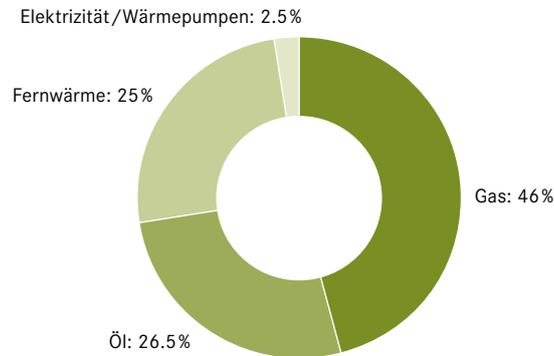
**Abfall:** Abfall-Kennzahlen werden nicht ausgewiesen, da wir als Vermieterin auf die Abfallproduktion keinen direkten Einfluss haben. In der Schweiz wird das Abfallwesen auf kommunaler Ebene organisiert und die Abfallproduktion liegt in der Verantwortung der Mieter. Wir versuchen jedoch, unsere Mieter in diesem Bereich zu sensibilisieren.

Die EPRA-Performance-Kennzahlen präsentieren sich wie folgt:

Impact area	EPRA Sustainability performance measures			
Energy	EPRA code	Units of measure	Indicator	
	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	For landlord shared services, air-conditioning, ventilation (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained electricity</b>
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	District heating and cooling	Heating passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained district heating and cooling</b>
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Fuels (oil/gas)	Heating passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained fuels</b>
<b>Greenhouse gas emissions</b>				
	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Tonnes CO <sub>2</sub> e	Direct	Scope 1
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Tonnes CO <sub>2</sub> e	Indirect	Scope 2/3
<b>Water</b>				
	Water-Abs, Water-LfL	m <sup>3</sup>	Water	Water passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants <b>Total landlord-obtained water</b>
<b>Specific</b>				
	Energy-Int	kWh/m <sup>2</sup>		
	Water-Int	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>		
	GHG-Int	kg/m <sup>2</sup>	Direct	Scope 1
		kg/m <sup>2</sup>	Indirect	Scope 2/3
<b>Certified buildings</b>				
	2.3% of lettable space is certified (LEED and Swiss "Minergie" standard)			

Absolute measures (Abs)			Like-for-like (Lfl)			Energy and associated GHG disclosure coverage	Proportion of energy and associated GHG estimated
2014	2015	+/-	2014	2015	+/-		
25 660 268	24 241 203		25 167 966	23 133 096			
n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
<b>25 660 268</b>	<b>24 241 203</b>	- 5.5 %	<b>25 167 966</b>	<b>23 133 096</b>	- 8.1 %	100 %	12 %
15 203 268	16 857 729		14 471 402	16 482 074			
n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
<b>15 203 268</b>	<b>16 857 729</b>	10.9 %	<b>14 471 402</b>	<b>16 482 074</b>	13.9 %	100 %	0 %
52 021 038	48 400 693		49 299 969	46 409 952			
n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
<b>52 021 038</b>	<b>48 400 693</b>	- 7.0 %	<b>49 299 969</b>	<b>46 409 952</b>	- 5.9 %	100 %	9 %
11 704	<b>10 806</b>	- 7.7 %	<b>11 140</b>	<b>10 410</b>	- 6.6 %	100 %	9 %
4 243	<b>4 197</b>	- 1.1 %	<b>4 139</b>	<b>4 030</b>	- 2.6 %	100 %	12 %
514 803	484 019		502 499	470 937			
n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
<b>514 803</b>	<b>481 157</b>	- 6.5 %	<b>502 499</b>	<b>470 937</b>	- 6.3 %	100 %	7 %
<b>99.6</b>	<b>93.5</b>	- 6.1 %	<b>98.3</b>	<b>95.1</b>	- 3.3 %		
<b>0.55</b>	<b>0.50</b>	- 8.5 %	<b>0.56</b>	<b>0.53</b>	- 5.5 %		
<b>12.6</b>	<b>11.3</b>	- 10.2 %	<b>12.3</b>	<b>11.5</b>	- 6.6 %		
<b>4.55</b>	<b>4.39</b>	- 3.5 %	<b>4.57</b>	<b>4.45</b>	- 2.6 %		

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für den Bedarf von Heizung / Wärme für 2015:



2014 waren die Werte wie folgt: Gas 46 %, Öl 30 %, Fernwärme 22 %, Elektrizität/Wärmepumpen 2 %.

Seit 2014 beziehen wir den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, d.h. vor allem aus Wasserkraft.

**Heizenergieverbrauch:** Vergleicht man 2014 und 2015 «like-for-like», ergibt sich für 2015 eine Energiereduktion für Öl und Gas von 6 % bzw. eine entsprechende CO<sub>2</sub>e-Reduktion von 730 Tonnen. Die Anzahl Heizgradtage war 2015 im schweizerischen Mittel fast identisch mit dem Vorjahr. Die überproportionale Reduktion bei CO<sub>2</sub>e durch Öl- und Gas-Heizung ist auf die konsequente Verlagerung zu Heizsystemen mit geringeren Emissionen (Fernwärme und Gas statt Heizöl) zurückzuführen. Als Folge dieser Umstellungen stieg bei der Fernwärme der Energieverbrauch um 12.4 % bzw. 154 Tonnen CO<sub>2</sub>e. Insgesamt resultiert dennoch eine CO<sub>2</sub>e-Reduktion von 576 Tonnen bzw. um 4.8 %.

**Stromverbrauch:** Der Stromverbrauch konnte «like-for-like» dank Optimierungsmassnahmen abermals gesenkt werden, und zwar deutlich um rund 8 % (neu: 23.9 kWh/m<sup>2</sup>). Dies entspricht einer CO<sub>2</sub>e-Einsparung von rund 263 Tonnen CO<sub>2</sub>e.

**Wasserverbrauch:** Unsere Optimierungsmassnahmen lohnen sich auch in diesem Bereich: «Like-for-like» konnten wir den spezifischen Wasserverbrauch um gut 6 % reduzieren (2014: 0.56 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>; 2015 0.52 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>).

**Entwicklung der Umweltkennzahlen:** Vergleicht man 2014 und 2015 «like-for-like», ergibt sich für 2015 eine spezifische Energiereduktion von 3.3 % resp. eine absolute spezifische CO<sub>2</sub>e-Reduktion bei Heizung und Strom von rund 5 % oder 734 Tonnen.

## Projekte

Auch 2015 haben wir unsere bewährte Vorgehensweise fortgesetzt – d.h., bei Sanierungen nicht nur das energetische Minimum zu erfüllen, sondern durch effektive, zielgerichtete Massnahmen signifikante Einsparungen zu erzielen. Erwähnenswert sind insbesondere die folgenden grösseren, 2015 abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

**Heizungsumstellungen von Öl auf Gas:** Mit dem Fokus auf CO<sub>2</sub>e-Reduktion lag unser Schwerpunkt unverändert auf der Umstellung von emissionsintensiven Heizsystemen auf emissionseffiziente Anlagen. Bei den Liegenschaften an der Obstgartenstrasse 7 und an der Goethestrasse 24 in Zürich sowie an der St. Alban-Anlage 46 in Basel erzielten wir durch die Umstellung von Öl auf Gas insgesamt Einsparungen von geschätzt rund 76 Tonnen CO<sub>2</sub>e.

**Umstellungen von Öl auf Fernwärme:** Verglichen mit 2014 ist der Anteil Fernwärme an der gesamten Wärme-Produktion 2015 um 3 % gestiegen und der Anteil Heizöl entsprechend gesunken. Dies trägt am meisten zur Verbesserung der CO<sub>2</sub>e-Bilanz bei. Auch 2015 konnten wir mehrere Liegenschaften von Heizöl auf Fernwärme umrüsten. In Zürich waren dies die Immobilien an der Förrlibuckstrasse 10, Förrlibuckstrasse 66 und Förrlibuckstrasse 110 und in Basel an der Grosspeterstrasse 18/20. Wir schätzen die dadurch erzielbaren CO<sub>2</sub>e-Einsparungen auf rund 278 Tonnen p.a.

**Gebäudeleitsysteme:** Moderne Gebäudeleitsysteme sind für einen optimierten Betrieb von Haustechnik-Anlagen relevant. In Basel wurden die Systeme in den Liegenschaften am Marktplatz 30/30A, an der Grosspeterstrasse 18/20 und an der St. Alban-Anlage 46 entsprechend saniert. In letzterer fand zusätzlich eine Umstellung von Öl auf Gas statt. Lüftungsanlagen sind grosse Stromverbraucher; durch den Ersatz einer alten Anlage durch ein modernes, integriertes System bei der Liegenschaft an der Laupenstrasse 18/18a in Bern können wir jährlich geschätzte 24 Tonnen CO<sub>2</sub>e einsparen.

**Zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem:** Ein umfassendes Energie- und Alarm-Managementsystem erlaubt es uns, die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften von einer Zentrale aus zu überwachen.

2015 haben wir 11 weitere Liegenschaften an dieses zentrale Energie- und Alarm-Managementsystem angebunden. Damit konnten per Ende 2015 insgesamt 46 Liegenschaften zentral überwacht werden (rund ein Drittel des gesamten Portfolios).

Dank dem zentralen Energie- und Alarm-Managementsystem erkennen wir auf einen Blick, ob die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen. Bei Unregelmässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren.

Die permanente Kontrolle des Energie- und Wasserverbrauchs steigert nicht nur die Energieeffizienz; sie macht sich auch wirtschaftlich bezahlt: Sie reduziert die Nebenkosten und bietet den Mietern damit einen Mehrwert. Und wenn die Heizkosten und CO<sub>2</sub>-Abgaben sinken, sind die Mieter tendenziell auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. Ökologische Nachhaltigkeit generiert so letztendlich eine «Ökorendite» für unser Unternehmen und unsere Aktionäre.

**Photovoltaikanlagen:** Neu setzen wir nicht mehr nur auf Energie-Einsparung, sondern auch auf Energie-Produktion. Seit 2015 produzieren wir u.a. auf dem Dach eines Bürogebäudes in Basel und eines Logistik- und Bürogebäudes in Urdorf mit eigenen Photovoltaik-Anlagen umweltfreundlichen Solarstrom. Die beiden Anlagen bringen eine Leistung von 1 075 bzw. 117 kWp und liefern jährlich 1,15 GWh Strom. 2015 wurden knapp 1 200 MWh Solarstrom produziert, was rund 150 Tonnen «vermiedenen» CO<sub>2</sub>e-Emissionen entspricht.

## Ökonomische Nachhaltigkeit

Wir verfolgen seit jeher das Ziel, für die Aktionäre einen langfristigen Mehrwert zu erwirtschaften und eine attraktive Gewinnausschüttung sicherzustellen (vgl. dazu Abschnitt «Dividendenpolitik» auf Seite 18). Dabei sind in unserem Geschäftsmodell die folgenden Werttreiber relevant, welche auch einen Bezug zu ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aufweisen:

- Disziplinierte Umsetzung der langfristig orientierten Investitionspolitik
- Qualitäts- und wertorientierte Portfoliooptimierung durch gezielte Umbauten einzelner Liegenschaften
- Konsequente Marktausrichtung durch attraktives Flächenangebot und aktive Kundenbetreuung
- Optimierung der Betriebs- und Liegenschaftsbetriebskosten sowie Senkung der Leerstandsquote
- Umsetzung einer langfristig ausgerichteten und ausgewogenen Finanzierungspolitik
- Konsequentes Kosten-Management

Der Immobilienmarkt honoriert Initiativen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit über höhere Miet- und Verkaufspreise. Nachhaltigkeitsaspekte fließen zudem auch in die Bewertungssysteme von Immobilienschätzern ein. Für uns ist es deshalb wichtig, diese Faktoren bei der mittel- und langfristigen Liegenschaftsplanung zu berücksichtigen und Massnahmen zu treffen, um Wertsteigerungspotenziale zu nutzen und Bewertungs- bzw. Wertverlustrisiken zu minimieren. Diesbezüglich sind wir bereits heute bestens positioniert und optimieren unser Liegenschaftsportfolio laufend.

Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen ist auch für institutionelle Investoren wichtig. Diesem Anliegen kommen wir aus eigener Überzeugung entgegen, aber auch, um beispielsweise den hohen Ansprüchen von Anlagefonds gerecht zu werden, die sich in ihrer Investitionspolitik bewusst auf Nachhaltigkeit ausrichten.

## Soziale Nachhaltigkeit

Unsere wichtigsten Anspruchsgruppen für soziale Nachhaltigkeit sind die Mitarbeitenden, die Mieter bzw. Kunden, die Lieferanten sowie die Öffentlichkeit. Wir streben ein Gleichgewicht zwischen den Ansprüchen dieser Gruppen an. Dies dient nicht zuletzt der Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens.

**Mitarbeitende:** Die Wahrung und Weiterentwicklung einer starken Unternehmenskultur hat bei uns hohe Priorität. Wer bei uns arbeitet, soll von flachen Hierarchien profitieren, von Respekt gegenüber allen Mitarbeitenden, von Leistungs- und Zielorientierung, Verantwortung für eigenes Handeln, hoher Transparenz und offener Kommunikation. Wir wollen ein attraktiver Arbeitgeber sein und spannende Arbeitsinhalte bieten. Zudem fördern wir das fachliche und soziale Entwicklungspotenzial unserer Mitarbeitenden. Seit dem Geschäftsjahr 2010 bieten wir zudem Lehrstellen im kaufmännischen Bereich an. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeitenden für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

**Kunden und Lieferanten:** Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz in der Geschäftsbeziehung auf beiden Seiten sind die Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit. Für unsere Mieter bzw. Kunden wollen wir ein lösungsorientierter Partner sein und möglichst wettbewerbsfähige Produkte und Dienstleistungen (Mietflächen und Kundenbetreuung) anbieten. Damit wollen wir einen Beitrag zur optimalen Gestaltung der Arbeitsplätze unserer Mieter leisten. Auch bei den Lieferanten setzen wir selbstverständlich auf gute Geschäftsbeziehungen, um die angestrebten Unternehmensziele zu erreichen.

**Öffentlichkeit:** Architektur ist, v.a. wenn es sich um historische Gebäude oder neu erstellte Liegenschaften handelt, immer auch von öffentlichem Interesse. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter, sondern auch die Wahrnehmung der Anwohner und Passanten. Aus diesem Grund achten wir bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führen soll.

# Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zur PSP-Nachhaltigkeitsberichterstattung

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG («PSP»).

Wir wurden beauftragt, Teile der Berichterstattung im Jahresbericht 2015 (dem «Bericht») für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2015 im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2015 der PSP zu prüfen.

## Umfang und Prüfgegenstand

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit fokussierte sich auf Daten und Informationen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Zeitperiode von 1. Juli 2014 bis 30. Juni 2015 und umfasste folgende Teile der Berichterstattung:

- a) Die Führungs- und Berichterstattungsprozesse für die Erhebung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen;
- b) Die Umweltkennzahlen 2015 (Scope 1 & 2 der CO<sub>2</sub> Emissionen) in der Tabelle auf Seite 146 des Geschäftsberichts 2015 sowie das Kontrollumfeld im Bereich der Datenaggregation dieser Kennzahlen.

## Kriterien

Die von PSP benutzten Kriterien sind in den internen Richtlinien zur Berichterstattung beschrieben und definieren jene Verfahren, mit welchen Umweltkennzahlen intern erhoben, verarbeitet und konsolidiert werden.

Die Genauigkeit und Vollständigkeit von Daten im Bereich der Nachhaltigkeit unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Ferner ist die Quantifizierung von Umweltschlüsseldaten aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Methoden zur Bestimmung von Emissionsfaktoren und den notwendigen Werten für verbundene Emissionen für verschiedene Gase beschränkt. Unser Prüfungsbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den PSP Richtlinien und Verfahren sowie den Definitionen zur internen Nachhaltigkeitsberichterstattung gelesen werden.

## Verantwortungen und Methodik

Die Geschäftsleitung von PSP ist für den Prüfungsgegenstand und die Kriterien sowie für die Auswahl, Aufbereitung und die Darstellung der ausgewählten Informationen in Übereinstimmung mit den Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist.

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die Nachhaltigkeitsberichterstattung 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 und für die Treibhausgasemissionen gemäss dem «International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements», veröffentlicht durch das International Auditing and Assurance Standards Board. Nach diesem Standard haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, um eine begrenzte Sicherheit über die ausgewählten Umweltkennzahlen in allen wesentlichen Belangen zu erlangen.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers.

### Unabhängigkeit und Qualitätskontrolle

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir die Vorschriften zur Unabhängigkeit und Ethik des Code of Ethics for Professional Accountants, publiziert vom International Ethics Standards Board for Accountants, eingehalten. Dieser Code basiert auf den Prinzipien der Integrität, Objektivität, professionellen Kompetenz und Verhalten, Vertraulichkeit sowie der Sorgfaltspflicht.

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.

### Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

#### ■ Befragungen

Befragung von Personen, welche in den PSP-Niederlassungen Genf, Olten und Zürich für die Erhebung und Verarbeitung der Daten für die Umweltkennzahlen zuständig sind.

#### ■ Beurteilung der Kennzahlen

Stichprobenweise Überprüfung der Umweltkennzahlen bezüglich Angemessenheit, Konsistenz, Richtigkeit und Vollständigkeit.

#### ■ Prüferische Durchsicht der Dokumentation und Analyse relevanter Grundsatzdokumente

Prüferische Durchsicht der relevanten Dokumentation auf Stichprobenbasis, der Management- und Berichterstattungsstrukturen sowie der vorhandenen Dokumente zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

#### ■ Beurteilung der Prozesse und Datenkonsolidierung

Prüferische Durchsicht der Prozesse zur Erhebung und Verarbeitung der Umweltkennzahlen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit sowie Beurteilung des Konsolidierungsverfahrens auf Unternehmensebene.

Wir haben Prüfungshandlungen weder für Vorjahresdaten noch für Angaben im Bericht im Hinblick auf die Zukunft und Ziele ausgeführt. Wir haben keine anderen Prüfungshandlungen als die unter Umfang und Prüfungsgegenstand beschriebenen ausgeführt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

### Schlussfolgerung

Bei unseren Prüfungshandlungen und den erlangten Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass unter Beachtung der Wesentlichkeit

- a) das interne Berichterstattungssystem zur Einholung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen nicht bestimmungsgemäss funktioniert und damit eine angemessene Grundlage für deren Veröffentlichung bildet; sowie
- b) die Daten und Informationen, wie im Prüfungsgegenstand definiert, kein in allen wesentlichen Belangen angemessenes Bild der Umweltleistungen von PSP wiedergeben.

Zürich, 12. Februar 2016

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Marc Schmidli



Konstantin Meier

# Bahnhofplatz 9, Zürich





## Goethestrasse 24, Zürich





# Dornacherstrasse 210, Basel





# Peter Merian-Str. 88/90, Basel





## Via Respini 7/9, Locarno





# Kennzahlen pro Region

Region	in CHF 1000, 31. Dezember	Anzahl Immobilien	Liegen- schafts- ertrag	Betriebs- aufwand	Unter- halt und Reno- vationen	Liegen- schafts- erfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermie- tung <sup>1</sup>	In % vom Total
<b>Zürich</b>									
2015		83	160 540	11 729	8 831	139 980	59.3%	178 283	55.3%
2014		82	169 639	11 978	10 000	147 660	62.2%	185 924	58.4%
<b>Genf</b>									
2015		17	37 713	3 827	1 572	32 313	13.7%	42 781	13.3%
2014		16	37 601	4 430	2 420	30 752	13.0%	41 254	13.0%
<b>Basel</b>									
2015		14	24 595	1 540	1 640	21 415	9.1%	26 036	8.1%
2014		14	21 676	1 390	923	19 363	8.2%	24 984	7.9%
<b>Bern</b>									
2015		12	12 027	1 004	892	10 131	4.3%	13 697	4.2%
2014		12	12 288	979	740	10 569	4.5%	13 652	4.3%
<b>Lausanne</b>									
2015		15	17 859	2 389	1 346	14 124	6.0%	20 032	6.2%
2014		15	16 865	2 734	927	13 204	5.6%	19 559	6.1%
<b>Übrige Standorte</b>									
2015		22	17 397	2 029	702	14 665	6.2%	20 274	6.3%
2014		22	16 730	1 903	1 110	13 717	5.8%	20 275	6.4%
<b>Areale und Entwicklungsliegenschaften</b>									
2015		8	6 287	2 435	424	3 428	1.5%	n.a. <sup>8</sup>	6.7%
2014		10	3 971	1 484	321	2 166	0.9%	n.a. <sup>9</sup>	4.0%
<b>Gesamttotal Portfolio</b>									
<b>2015</b>		<b>171</b>	<b>276 419</b>	<b>24 954</b>	<b>15 409</b>	<b>236 056</b>	<b>100.0%</b>	<b>301 104</b>	<b>100.0%</b>
<b>2014</b>		<b>171</b>	<b>278 770</b>	<b>24 898</b>	<b>16 442</b>	<b>237 430</b>	<b>100.0%</b>	<b>305 648</b>	<b>100.0%</b>

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 2015 TCHF 21 465.

9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2014 TCHF 12 576.

Markt- miete <sup>2</sup>	In % vom Total	Bewertungs- differenzen <sup>3</sup>	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite		Leer- stand in CHF <sup>6</sup>	Leerstands- quote (CHF) <sup>6,7</sup>	Leer- stand in m <sup>2</sup>	Leerstands- quote (m <sup>2</sup> )
					brutto <sup>4</sup>	netto <sup>5</sup>				
187 549	59.1%	28 298	3 891 057	57.9%	4.1%	3.6%	16 136	9.1%	55 421	10.9%
199 400	60.6%	- 13 690	3 912 065	59.2%	4.3%	3.8%	21 570	11.6%	78 048	14.1%
46 937	14.8%	- 9 739	906 844	13.5%	4.2%	3.6%	3 912	9.1%	6 752	7.4%
45 182	13.7%	- 12 549	876 709	13.3%	4.3%	3.5%	3 474	8.4%	6 330	7.1%
26 253	8.3%	32 261	514 815	7.7%	5.0%	4.3%	602	2.3%	2 850	3.1%
25 871	7.9%	17 991	475 496	7.2%	5.1%	4.6%	548	2.2%	1 592	1.8%
12 396	3.9%	5 180	251 951	3.7%	4.9%	4.1%	725	5.3%	2 409	5.6%
14 307	4.3%	3 497	243 129	3.7%	5.1%	4.4%	539	4.0%	2 304	5.4%
23 894	7.5%	7 637	347 457	5.2%	5.2%	4.1%	1 886	9.4%	7 158	8.8%
23 805	7.2%	14 144	337 322	5.1%	5.2%	4.0%	1 752	9.0%	8 274	10.1%
20 137	6.3%	- 5 281	310 882	4.6%	5.5%	4.7%	2 423	12.0%	11 128	12.8%
20 691	6.3%	- 4 242	316 415	4.8%	5.3%	4.3%	2 641	13.0%	10 799	12.5%
n.a.	n.a.	- 24 565	501 371	7.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	638	446 908	6.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
<b>317 165</b>	<b>100.0%</b>	<b>33 791</b>	<b>6 724 377</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.4%</b>	<b>3.7%</b>	<b>25 685</b>	<b>8.5%</b>	<b>85 718</b>	<b>9.5%</b>
<b>329 255</b>	<b>100.0%</b>	<b>5 789</b>	<b>6 608 044</b>	<b>100.0%</b>	<b>4.5%</b>	<b>3.9%</b>	<b>30 524</b>	<b>10.0%</b>	<b>107 347</b>	<b>11.4%</b>

# Immobilienangaben

Ort, Adresse	31. Dezember 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Zürich</b>							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 192	0	0	839	3 031
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 591	0	0	3 560	9 151
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25 <sup>7</sup>		3 788	0	0	0	3 798	3 798
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29		30 671	42 206	0	163	3 150	45 519
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	4 002	0	0	339	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	8 667	0	0	549	9 216
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	624	126	5 995
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 988	0	0	382	7 370
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 481	2 048	0	0	4 529
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18		344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6		763	2 390	160	419	262	3 231
Zürich, Bahnhofstr. 39		1 093	1 751	1 725	0	71	3 547
Zürich, Bahnhofstr. 66		627	0	4 868	0	0	4 868
Zürich, Bahnhofstr. 81 / Schweizergasse 2/4		355	714	1 338	0	300	2 352
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169		3 967	10 309	0	0	1 644	11 953
Zürich, Binzing 15/17		33 878	35 680	0	0	4 657	40 337
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7		1 155	3 329	241	0	442	4 012
Zürich, Bleicherweg 14		398	530	0	0	0	530
Zürich, Brandschenkestr. 70 (KH)		298	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 72 (KG)		247	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 80, 82, 84 (Tertianum)		7 384	0	0	0	13 072	13 072
Zürich, Brandschenkestr. 90 (DL1)		12 770	11 672	0	0	0	11 672
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)		5 139	8 627	0	0	1 147	9 774
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)		5 860	15 979	0	0	0	15 979
Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt)		3 605	1 020	1 043	641	0	2 704
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)		3 693	3 558	1 246	0	169	4 973
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)		5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)		583	2 448	0	0	0	2 448
Zürich, Brandschenkestr. 152b (Kesselhaus)		818	699	0	0	0	699
Zürich, Dufourstr. 56		900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7		1 296	2 582	433	0	219	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 491	0	0	604	8 095
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	13 760	0	877	9 758	24 395
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 926	0	0	2 007	6 933
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 356	360	410	1 407	11 533
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180		3 564	8 420	0	1 080	1 369	10 869
Zürich, Förrlibuckstr. 181		1 789	4 636	0	0	387	5 023

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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
33	23.8%	3.1%	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%	5.6%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
210	0.4%	6.8%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	8.7%	6.7%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.5%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	41.8%	3.1%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	16.4%	4.7%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	6.1%	4.3%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	19.3%	4.5%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.9%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	1.2%	1885	1984 2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.2%	2.0%	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.2%	1967	1995 2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
144	46.7%	2.5%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.6%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	64.5%	-0.2%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.1%	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	n.a.	0.0%	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4%
0	n.a.	0.0%	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8%
56	1.0%	3.8%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	3.9%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	19.2%	3.9%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.1%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.1%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
12	0.0%	4.0%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	20.9%	4.5%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	3.4%	5.0%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	11.5%	5.0%	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	4.0%	5.4%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	21.3%	4.4%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	0.4%	3.2%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
101	37.4%	5.0%	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0%
37	2.2%	2.6%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 178 bis 179.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Zürich (Fortsetzung)</b>							
Zürich, Freieckgasse 7		295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	1 093	0	658	2 996
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 713	0	0	0	1 713
Zürich, Genferstr. 23		343	908	0	0	111	1 019
Zürich, Gerbergasse 5		606	1 868	795	0	12	2 675
Zürich, Goethestr. 24		842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9		1 488	7 233	815	0	1 025	9 073
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 923	1 323	0	6 368	24 614
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 858	857	86	7 841	19 642
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	17 743	0	0	2 020	19 763
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 593	0	0	662	4 255
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	606	1 094
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6		686	283	166	190	2 250	2 889
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26		657	1 580	0	0	167	1 747
Zürich, Limmatquai 4		529	2 371	159	216	91	2 837
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51		429	1 475	0	243	367	2 085
Zürich, Limmatstr. 250 – 254/264/266 («Red»)		4 705	7 807	0	0	710	8 517
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 923	0	0	154	3 077
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 16		206	468	150	0	198	816
Zürich, Löwenstr. 22		250	643	198	0	115	956
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	1 909	0	0	217	2 126
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 881	0	0	0	1 881
Zürich, Poststr. 3		390	812	710	0	178	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611		1 981	2 796	586	0	222	3 604
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 992	739	0	1 122	4 853
Zürich, Seefeldstr. 5		498	604	0	307	294	1 205
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 481	1 553	0	251	8 285
Zürich, Seestr. 353 <sup>6</sup>		3 593	7 136	0	0	570	7 706
Zürich, Sihlamsstr. 5		354	451	0	140	359	950
Zürich, Splügenstr. 6		430	1 052	0	0	52	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrasstr. 11		1 589	4 023	260	0	661	4 944
Zürich, Stauffacherstr. 31		400	534	0	210	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12		1 506	2 233	4 323	0	40	6 596
Zürich, Theaterstr. 22		324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniast. 9		989	3 504	315	909	669	5 397
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28		1 074	2 973	676	102	321	4 072
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109		1 760	6 517	0	0	1 576	8 093
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 251	133	0	108	1 492
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 760	260	0	817	2 837
<b>Total</b>		<b>250 883</b>	<b>376 486</b>	<b>29 798</b>	<b>13 647</b>	<b>88 169</b>	<b>508 100</b>

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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	3.5%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.5%	2.9%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
21	0.0%	3.4%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	85.3%	-0.9%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.3%	3.7%	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%	2.9%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	7.4%	4.2%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	17.6%	4.9%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	39.4%	4.4%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	37.8%	3.7%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.7%	3.2%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.3%	5.0%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
33	6.0%	3.8%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	28.0%	1.5%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	52.7%	0.8%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	1.1%	3.8%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.2%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	1.5%	3.7%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.8%	4.4%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.0%	3.0%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	46.1%	2.8%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	2.5%	4.8%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.2%	3.6%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	22.8%	4.3%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	0.0%	4.1%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	12.4%	4.5%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.8%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.0%	2.9%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	5.3%	3.3%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	4.0%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	38.5%	1.8%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	4.1%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.8%	3.9%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
<b>4 726</b>	<b>9.1%</b>	<b>3.6%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 178 bis 179.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2015	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m <sup>2</sup>	Fläche				
							in m <sup>2</sup>
<b>Region Genf</b>							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 558	0	0	4	9 562
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Cologny, Port Noir Hammam & Bain Genève Plage		0	0	0	0	2 829	2 829
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Helv. 25		882	4 504	1 164	0	51	5 719
Genève, Place du Molard 7		593	2 136	0	843	408	3 387
Genève, Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1		926	3 410	0	0	450	3 860
Genève, Rue de la Corratierie 24/26		1 005	1 612	590	0	211	2 413
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	173	0	77	1 306
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	10 926	1 064	0	48	12 038
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	2 933	796	0	418	4 147
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 312	366	134	958	3 770
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11		392	2 017	272	0	77	2 366
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 976	0	0	0	9 976
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 777	13 409	0	0	2 446	15 855
<b>Total</b>		<b>32 717</b>	<b>75 153</b>	<b>6 783</b>	<b>977</b>	<b>8 618</b>	<b>91 531</b>
<b>Region Basel</b>							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	10 133	2 742	0	1 713	14 588
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	1 055	242	0	77	1 374
Basel, Greifengasse 21		416	199	878	0	847	1 924
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	13 220	0	0	597	13 817
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5		7 018	15 220	0	0	0	15 220
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	12 593	0	0	285	12 878
Basel, St. Alban-Anlage 46		1 197	3 292	0	198	315	3 805
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	6 995	0	281	7 424	14 700
<b>Total</b>		<b>35 244</b>	<b>71 550</b>	<b>5 352</b>	<b>1 921</b>	<b>13 458</b>	<b>92 281</b>

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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
181	0.0%	4.8%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.9%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	0.3%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	27.7%	2.8%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	7.3%	2.5%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	24.8%	3.3%	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	8.1%	4.1%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	16.5%	4.5%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	26.5%	2.0%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	3.5%	3.5%	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	12.5%	2.4%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.8%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	0.5%	6.8%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
<b>820</b>	<b>9.1%</b>	<b>3.6%</b>						
0	5.1%	3.3%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	15.1%	4.3%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.8%	4.1%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	1.4%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	0.0%	6.5%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.3%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.0%	4.8%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.3%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	2.7%	4.3%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	4.7%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	4.5%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
<b>652</b>	<b>2.3%</b>	<b>4.3%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 178 bis 179.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Region Bern</b>							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 525	112	0	48	4 685
Bern, Genfergasse 4		325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47		2 585	6 104	0	0	879	6 983
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78		241	178	510	0	325	1 013
Bern, Laupenstr. 10		969	1 835	0	571	247	2 653
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	7 053	1 386	0	959	9 398
Bern, Seilerstr. 8a		1 049	3 635	386	0	590	4 611
Bern, Spitalgasse 9		0	830	1 405	0	111	2 346
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 234	1 838	0	354	3 426
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	679	395	1 755	622	3 451
<b>Total</b>		<b>16 040</b>	<b>28 290</b>	<b>6 640</b>	<b>3 249</b>	<b>4 897</b>	<b>43 076</b>
<b>Region Lausanne</b>							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 212	0	263	448	2 923
Lausanne, Av. de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	4 966	6 664
Lausanne, Av. de Sévelin 46		3 320	8 331	0	754	6 169	15 254
Lausanne, Av. de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Ch. de Bossons 2		1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Grand Pont 1		371	0	919	0	0	919
Lausanne, Place Saint-François 5		1 070	2 326	1 633	1 561	368	5 888
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 715	1 710	0	14	10 439
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 262	576	0	468	2 306
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 896	0	0	4 519	12 415
Lausanne, Rue de Sébeillon 2		5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2		555	1 756	1 320	0	0	3 076
Lausanne, Rue du Pont 22		465	854	801	368	348	2 371
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 884	328	763	640	4 615
<b>Total</b>		<b>30 594</b>	<b>44 020</b>	<b>7 287</b>	<b>3 709</b>	<b>26 195</b>	<b>81 211</b>
<b>Übrige Standorte</b>							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 335	671	0	86	2 092
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 115	1 577	0	570	4 262
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	3 564	18 409
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2		4 928	6 843	3 419	0	2 754	13 016
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 134	0	0	137	3 271
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	9 000	337	509	1 301	11 147
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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	3.9%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	3.8%	3.6%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	9.3%	4.5%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	14.4%	3.4%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	40.2%	1.7%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	5.2%	4.1%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	0.0%	5.7%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	10.3%	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0%
0	1.9%	3.5%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.7%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE BR	100.0%
<b>186</b>	<b>5.3%</b>	<b>4.1%</b>						
23	7.9%	4.8%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	21.4%	5.0%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	2.3%	5.8%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.4%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
63	0.0%	2.7%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
8	4.7%	6.4%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	4.0%	3.0%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	0.0%	4.6%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	5.6%	5.1%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	5.7%	3.4%	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	10.6%	3.7%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	9.7%	2.9%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	75.4%	1.4%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
<b>732</b>	<b>9.4%</b>	<b>4.1%</b>						
29	0.0%	4.8%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	4.9%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.3%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.1%	6.4%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	28.9%	3.9%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
67	18.5%	4.4%	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0%
142	43.5%	4.1%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.0%	2.8%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.2%	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 178 bis 179.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2015	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Büro- fläche in m <sup>2</sup>	Verkaufs- fläche in m <sup>2</sup>	Gastro- nomiefläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>
<b>Übrige Standorte (Fortsetzung)</b>							
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
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	793	119	0	180	1 092
Zurzach, Auf Rainen, Land		6 996	0	0	0	0	0
<b>Total</b>		<b>67 562</b>	<b>45 740</b>	<b>10 365</b>	<b>963</b>	<b>29 794</b>	<b>86 862</b>
<b>Areale und Entwicklungsliegenschaften<sup>8</sup></b>							
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» <sup>9</sup>		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» <sup>10</sup>		53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal		68 707	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil		19 354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, 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.
<b>Total</b>		<b>169 445</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>
<b>Gesamttotal Portfolio</b>		<b>602 485</b>	<b>641 239</b>	<b>66 225</b>	<b>24 466</b>	<b>171 131</b>	<b>903 061</b>

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) <sup>1</sup>	Rendite netto <sup>2</sup>	Baujahr	Renovationsjahr <sup>3</sup>	Kaufdatum	Eigen- tümer <sup>4</sup>	Eigen- tumsver- hältnis <sup>5</sup>	Eigentums- quote
0	0.0%	5.1%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	11.9%	4.1%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.0%	5.4%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	5.0%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	0.0%	4.3%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	1.2%	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%	3.7%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	10.2%	3.0%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.0%	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%
<b>527</b>	<b>12.0%</b>	<b>4.7%</b>						
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	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2002	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.2010	PP	STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	AE	100.0%
<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>						
<b>7 643</b>	<b>8.5%</b>	<b>3.7%</b>						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 178 bis 179.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

# Zusatzangaben Projektentwicklungen

## «Salmenpark» Rheinfelden

### Projektbeschreibung:

Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche und CHF 250 Mio. Investitionssumme.

### Projektstand: In Bau (Etappe 1)

Projekt mit ca. 32 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen und 36 Mietwohnungen)  
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 180 Mio. (davon CHF 127.2 Mio. beansprucht)  
Verkauf: 66 Wohnungen  
Vermietungsstand: 65 % der kommerziellen Fläche und 20 Mietwohnungen

### Fertigstellung:

2016

### Projektstand: In Planung (Etappe 2)

Projekt mit ca. 27 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche bzw. 100 Wohneinheiten  
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 70 Mio.

### Fertigstellung:

tbd

## Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz»

Zürich, Bahnhofplatz 1 und 2, Bahnhofquai 9, 11, 15, Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7

### Projektbeschreibung:

Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in drei Etappen.  
Geplante Investitionssumme  
Gesamtprojekt ca. CHF 80 Mio.

### Projektstand: In Bau (Etappe 1)

Liegenschaften Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9, 11, 15  
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 5.7 Mio. beansprucht)  
Vermietung: n.a.

### Fertigstellung:

tbd

### Projektstand: In Bau (Etappe 2)

Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7  
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 2.3 Mio. beansprucht)  
Vermietung: n.a.

### Fertigstellung:

tbd

### Projektstand:

#### Baubeginn noch nicht erfolgt (Etappe 3)

Liegenschaft Bahnhofplatz 2  
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio.  
Vermietung: n.a.

### Fertigstellung:

tbd

## Projekt «Grosspeter Tower»

Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

### Projektbeschreibung:

Neubau Hochhaus (Zero-Emission-Betrieb) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Projekt mit ca. 18 000 m<sup>2</sup> Gesamtnutzfläche.

### Projektstand: In Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 110 Mio. (davon CHF 30.5 Mio. beansprucht)  
Vermietung: 30 % (Hotel)

### Fertigstellung:

Ende 2016

**Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse»**

Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150

**Projektbeschreibung:**Umfassende Sanierung,  
v.a. der Struktur und technischen Anlagen.**Projektstand: In Bau**Geplante Investitionssumme: ca. CHF 50 Mio.  
(davon CHF 13.3 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<sup>2</sup>)  
sowie Büro- (1 400 m<sup>2</sup>) und Verkaufsflächen (750 m<sup>2</sup>).  
Baubeginn: n.a.**Projektstand: In Planung**Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio.  
Verkauf: n.a.**Fertigstellung:**

tbd

## Käufe Liegenschaften im Jahr 2015

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Bürofläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25	3 788	0	0

## Verkäufe Liegenschaften im Jahr 2015

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Bürofläche in m <sup>2</sup>	Verkaufsfläche in m <sup>2</sup>
Zürich, Altstetterstr. 124 / Herrligstr. 21	3 782	9 610	0

## Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 31. Dezember 2015

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7 %	7 %
2016	17 %	19 %
2017	14 %	16 %
2018	11 %	11 %
2019	9 %	9 %
2020	8 %	8 %
2021	6 %	6 %
2022	4 %	3 %
2023	4 %	5 %
2024	1 %	1 %
2025	10 %	9 %
2026+	8 %	6 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

Gastronomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum
0	3 798	3 798	59	01.11.2015

Gastronomie- fläche in m <sup>2</sup>	Übrige Fläche in m <sup>2</sup>	Total vermietbare Fläche in m <sup>2</sup>	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
313	1 900	11 823	124	01.10.1999	02.09.2015

## Mieterstruktur

	31. Dezember 2014	31. Dezember 2015
Swisscom	10 %	10 %
Google	5 %	5 %
JT International	3 %	3 %
Schweizer Post	2 %	3 %
Roche	3 %	2 %
Nächste fünf grösste Mieter	9 %	9 %
Übrige	68 %	68 %
<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>100 %</b>

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

# Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2012				
		2011	angepasst <sup>1</sup>	2013	2014	2015
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	270 675	272 849	279 143	277 150	275 063
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.0	1.5	1.7	0.2	0.2
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	325 068	266 851	128 144	5 789	33 791
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	3 277	12 793	13 048	6 813	3 259
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	4 227	130	0	2 026	1 374
Total übrige Erträge	CHF 1 000	10 337	8 351	6 088	6 987	4 588
<b>Total Betriebsertrag</b>	CHF 1 000	<b>613 584</b>	<b>560 975</b>	<b>426 423</b>	<b>298 765</b>	<b>318 075</b>
<b>Total Betriebsaufwand</b>	CHF 1 000	<b>- 53 531</b>	<b>- 56 521</b>	<b>- 56 571</b>	<b>- 53 730</b>	<b>- 52 776</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	CHF 1 000	<b>560 053</b>	<b>504 455</b>	<b>369 852</b>	<b>245 035</b>	<b>265 298</b>
Finanzaufwand netto	CHF 1 000	- 44 267	- 37 238	- 30 878	- 30 662	- 29 035
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	CHF 1 000	<b>515 786</b>	<b>467 217</b>	<b>338 974</b>	<b>214 373</b>	<b>236 263</b>
Ertragssteueraufwand	CHF 1 000	- 111 792	- 98 832	- 67 980	- 39 027	- 48 537
<b>Total Reingewinn</b>	CHF 1 000	<b>403 994</b>	<b>368 385</b>	<b>270 993</b>	<b>175 346</b>	<b>187 726</b>
<b>Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>2</sup></b>	CHF 1 000	<b>149 020</b>	<b>161 367</b>	<b>173 643</b>	<b>169 345</b>	<b>161 287</b>
<b>Ebitda ohne Liegenschaftserfolge</b>	CHF 1 000	<b>232 532</b>	<b>238 308</b>	<b>242 480</b>	<b>238 242</b>	<b>232 690</b>
Ebitda-Marge	%	81.5	81.0	81.3	81.8	82.0
Zinsdeckungsfaktor <sup>3</sup>	Faktor	5.3	6.4	7.9	7.8	8.0
<b>Geldfluss aus Betriebstätigkeit</b>	CHF 1 000	<b>173 793</b>	<b>140 290</b>	<b>194 108</b>	<b>226 004</b>	<b>183 369</b>
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1 000	- 41 611	- 67 314	- 73 179	- 171 360	- 76 967
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1 000	- 113 965	- 70 367	- 117 118	- 59 803	- 109 304
<b>Bilanzsumme</b>	CHF 1 000	<b>6 050 916</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>	<b>6 791 923</b>
Anlagevermögen	CHF 1 000	5 800 391	6 154 808	6 351 502	6 545 624	6 665 374
Umlaufvermögen	CHF 1 000	250 525	201 447	190 309	139 041	126 548
<b>Eigenkapital</b>	CHF 1 000	<b>3 268 894</b>	<b>3 691 551</b>	<b>3 839 230</b>	<b>3 840 795</b>	<b>3 870 473</b>
Eigenkapitalquote	%	54.0	58.1	58.7	57.5	57.0
Eigenkapital-Rendite	%	13.0	10.6	7.2	4.6	4.9
<b>Fremdkapital</b>	CHF 1 000	<b>2 782 022</b>	<b>2 664 704</b>	<b>2 702 582</b>	<b>2 843 869</b>	<b>2 921 450</b>
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 285 553	2 396 261	2 348 628	2 740 801	2 564 380
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	496 469	268 443	353 954	103 068	357 070
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 946 894	1 808 286	1 838 784	1 928 669	1 969 035
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.2	28.4	28.1	28.9	29.0
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	82.0	85.6	77.2	83.9	79.7
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	2.56	2.37	1.95	1.76	1.70
Durchschnittliche Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	2.9	3.7	3.4	3.9	3.4

Portfoliokennzahlen	Einheit	2012				
		2011	angepasst <sup>1</sup>	2013	2014	2015
Anzahl Liegenschaften	Stück	168	163	161	161	163
<b>Bilanzwert Liegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>5 611 591</b>	<b>5 968 097</b>	<b>6 033 930</b>	<b>6 161 136</b>	<b>6 223 006</b>
Brutto-Rendite <sup>4</sup>	%	4.9	4.7	4.6	4.5	4.4
Netto-Rendite <sup>4</sup>	%	4.2	3.9	3.9	3.9	3.7
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>4</sup>	%	8.3	8.0	8.0	10.0	8.5
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9	9	10	10	8
<b>Bilanzwert Areale und Entwicklungs-liegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>346 879</b>	<b>314 430</b>	<b>431 647</b>	<b>446 908</b>	<b>501 371</b>

**Personalbestand**

Periodenende	Stellen	84	84	86	83	87
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77	78	79	78	81

**Kennzahlen pro Aktie**

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	9.40	8.21	5.91	3.82	4.09
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge<sup>5</sup></b>	CHF	<b>3.47</b>	<b>3.60</b>	<b>3.79</b>	<b>3.69</b>	<b>3.52</b>
<b>Ausschüttung pro Aktie</b>	CHF	<b>3.00</b>	<b>3.20</b>	<b>3.25</b>	<b>3.25</b>	<b>3.30<sup>6</sup></b>
Payout-Ratio <sup>7</sup>	%	86.5	88.9	85.8	88.1	93.8
Barrendite <sup>8</sup>	%	3.8	3.7	4.3	3.8	3.8
<b>Eigenkapital pro Aktie (NAV)<sup>9</sup></b>	CHF	<b>75.28</b>	<b>80.48</b>	<b>83.70</b>	<b>83.74</b>	<b>84.38</b>
Prämie/(Abschlag) zum NAV <sup>10</sup>	%	4.4	7.0	- 9.8	2.5	4.3
<b>Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern<sup>9</sup></b>	CHF	<b>89.02</b>	<b>95.00</b>	<b>99.25</b>	<b>99.57</b>	<b>100.83</b>
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>10</sup>	%	- 11.7	- 9.8	- 23.9	- 13.8	- 12.7
Aktienkurs Höchst	CHF	83.50	89.95	91.25	86.50	99.75
Aktienkurs Tiefst	CHF	67.00	75.40	74.15	74.25	78.25
<b>Aktienkurs Periodenende</b>	CHF	<b>78.60</b>	<b>86.55</b>	<b>75.50</b>	<b>85.80</b>	<b>88.00</b>
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Eigene Aktien	Stück	2 446 896	0	0	0	0
Ausstehende Aktien	Stück	43 420 995	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	42 978 982	44 876 202	45 867 891	45 867 891	45 867 891

1 Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 19 (revised).

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 18, Fussnote 2.

3 Ebitda ohne Liegenschaftserfolge / Finanzaufwand netto.

4 Gilt für Anlageliegenschaften.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2015:  
Setzt sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (CHF 1.80) und einer Dividende aus dem Bilanzgewinn (CHF 1.50).

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

8 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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

# Kontaktstellen und wichtige Daten

## Hauptadressen

### **PSP Swiss Property AG**

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

### **PSP Group Services AG**

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

## Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2016  
31. März 2016, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2016  
10. Mai 2016

Publikation H1 2016  
19. August 2016

Publikation Q1 – Q3 2016  
11. November 2016

## Geschäftsleitung PSP Swiss Property

### **Dr. Luciano Gabriel**

Chief Executive Officer

### **Giacomo Balzarini**

Chief Financial Officer

### **Dr. Ludwig Reinsperger (bis 31. Januar 2016)**

Chief Investment Officer

## Sekretariat des Verwaltungsrats

### **Dr. Samuel Ehrhardt**

Sekretär des Verwaltungsrats  
Telefon +41 (0)41 728 04 04  
E-Mail samuel.ehrhardt@psp.info

## Investor Relations

### **Vasco Cecchini**

Chief Communications Officer  
Telefon +41 (0)44 625 57 23  
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

# Kundenbetreuung

Effizient, kompetent, vor Ort

## Geschäftsstellen (Immobilienbewirtschaftung)

Dank ihrer breiten regionalen Präsenz verfügt PSP Swiss Property über detaillierte Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte. Das gut ausgebaute Geschäftsstellennetz erlaubt es, sämtliche Liegenschaften effizient zu bewirtschaften.

### Genf

**Leitung: Roland Zbinden**

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

### Olten

**Leitung: Thomas Bracher**

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

### Zürich

**Leitung: Alexander Wiggershaus**

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



## **Impressum**

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug  
Konzept, Gestaltung: LST Schenker AG, Luzern  
Fotos: Thomas Zwysig, Zürich, Urs Pichler, Adliswil  
Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen  
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

Februar 2016



PSP Swiss Property AG  
Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

[www.psp.info](http://www.psp.info)  
[info@psp.info](mailto:info@psp.info)

**Börsenhandel, Handelssymbole**

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

