

2019
Halbjahresbericht H1

Inhalt

4	Kennzahlen	55	Zusatzinformationen
6	Bericht H1 2019	74	Kontaktstellen und wichtige Daten
10	Portfolio	75	Kundenbetreuung
17	Finanzbericht		

EPRA Reporting

PSP Swiss Property ist EPRA-Mitglied (European Public Real Estate Association). Die 1999 gegründete EPRA, eine Non-Profit-Organisation, hat ihren Sitz in Brüssel. Sie fördert und unterstützt die europäische Immobilienwirtschaft. In unserer Berichterstattung (Finanzkennzahlen und Nachhaltigkeit) wenden wir die Best Practices Recommendations der EPRA an.



www.psp.info

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

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2018	Q2 2018	Q2 2019	H1 2018	H1 2019	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	279 373	69 565	72 545	138 688	144 985	4.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.9	0.1	1.9	0.2	1.9	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	166 692	95 397	104 953	91 524	124 688	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	10 484	202	347	1 683	2 806	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	2 472	2 346	0	2 346	14 961	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 172	1 448	857	5 031	3 846	
Reingewinn	CHF 1 000	308 152	118 017	179 015	158 274	258 762	63.5%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	176 250	42 398	64 786	85 601	115 305	34.7%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	241 743	57 074	60 360	117 675	125 718	6.8%
Ebitda-Marge	%	80.8	79.3	81.8	80.5	82.3	
Bilanzsumme	CHF 1 000	7 619 283			7 515 079	8 056 962	5.7%
Eigenkapital	CHF 1 000	4 156 908			3 998 519	4 251 153	2.3%
Eigenkapitalquote	%	54.6			53.2	52.8	
Eigenkapitalrendite	%	7.6	11.8	16.9	7.9	12.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 511 212			2 590 740	2 869 522	14.3%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	33.0			34.5	35.6 ³	
Portfoliokennzahlen							
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	163			166	165	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 778 932			6 729 952	7 151 574	5.5%
Brutto-Rendite ⁴	%	4.1	4.1	4.0	4.1	4.0	
Netto-Rendite ⁴	%	3.5	3.5	3.5	3.5	3.5	
Leerstandsquote (CHF) ^{4, 5}	%	5.0			6.8	4.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	11			11	11	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	663 174			612 535	668 235	0.8%
Personalbestand							
Mitarbeiter	Personen	91			93	90	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	86			88	85	
Kennzahlen pro Aktie							
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁶	CHF	6.72	2.57	3.90	3.45	5.64	63.5%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{2, 6}	CHF	3.84	0.92	1.41	1.87	2.51	34.7%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.50 ⁷	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	90.63			87.17	92.68	2.3%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸	CHF	109.20			105.14	110.77	1.4%
Aktienkurs Periodenende	CHF	96.85			92.00	114.10	17.8%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2018 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2018.

2 Vgl. dazu Definition auf den Seiten 36 und 37, Anmerkung 10.

3 Exkl. Fremdkapital über total CHF 125 Mio., welche in Form von Festgeld angelegt wurden: 34.6%.

4 Gilt für Anlageliegenschaften.

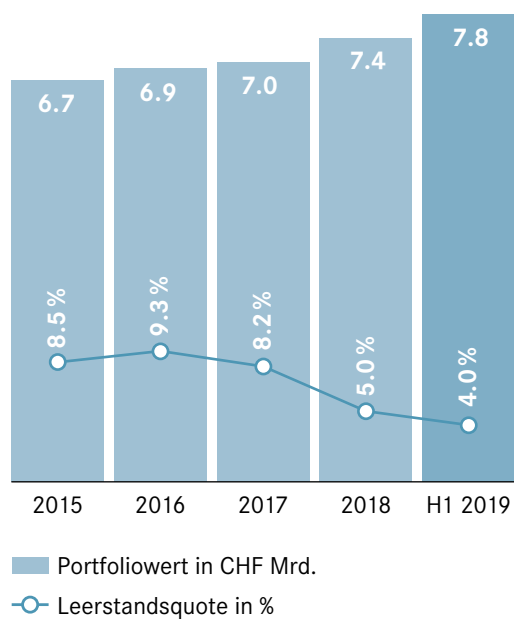
5 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.

6 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

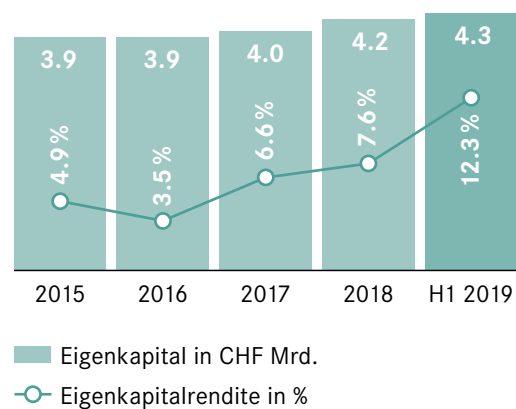
7 Für das Geschäftsjahr 2018. Barauszahlung erfolgte am 10. April 2019.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

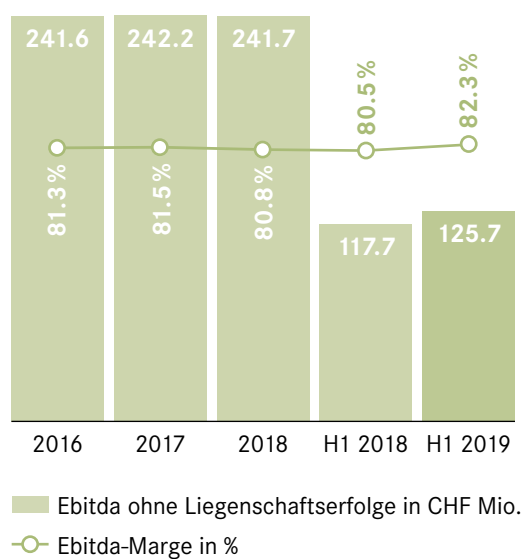
Immobilienportfolio



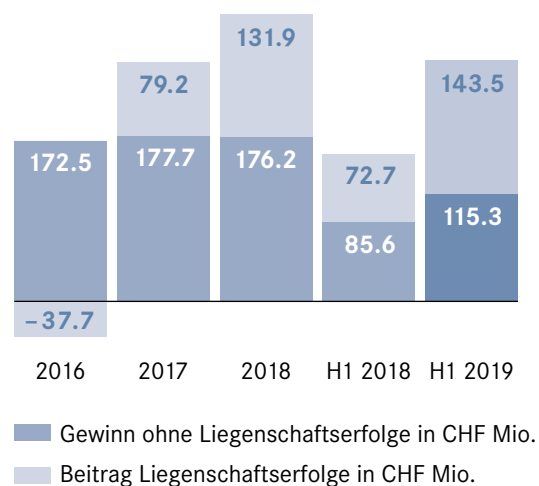
Eigenkapital



Ebitda



Zusammensetzung Reingewinn



Bericht H1 2019

Unser Fokus auf Qualität und Top-Lagen zahlt sich aus.
Mit unserem Investitions- und Renovationsprogramm sind wir für die Zukunft bestens gerüstet.

Geschäftsverlauf

Anfang Jahr haben wir mehrere Immobilien in der Berner Innenstadt und in Bern-Liebelfeld erworben. Im Rahmen der Portfoliobereinigung haben wir zwei Liegenschaften verkauft, eine in Zürich-Altstetten und eine in Fribourg.

Wir sind mit dem Geschäftserfolg im 1. Halbjahr 2019 sehr zufrieden. Der Reingewinn erreichte CHF 258.8 Mio., was einer Zunahme um CHF 100.5 Mio. oder 63.5% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (H1 2018: CHF 158.3 Mio.). Die Gewinnsteigerung resultierte hauptsächlich aus der Portfolioaufwertung und der Auflösung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Senkung der Gesamtgewinnsteuersätze in den Kantonen Genf und Basel-Stadt. Auch höhere Mieterträge und tiefere Finanzierungskosten trugen zur Ergebnisverbesserung bei.

Wir wollen weiterhin unser Immobilienportfolio so optimieren, dass wir organisch wachsen können. Dafür haben wir für unsere Areale und Entwicklungsliegenschaften in den kommenden Jahren Investitionen von CHF 317 Mio. eingeplant. Bis Ende 2019 sind weitere CHF 31 Mio. für Erneuerungsinvestitionen bei einzelnen Anlageliegenschaften vorgesehen.

Vermietungsmarkt

Auch im 1. Halbjahr 2019 verzeichneten zentral gelegene Objekte und Büros in aufstrebenden Quartieren mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung an die Wirtschaftszentren die grösste Nachfrage. PSP Swiss Property ist vorwiegend in diesem Segment investiert. In peripheren Lagen blieb der Markt dagegen aufgrund des Überangebots angespannt.

Auch im Segment Verkaufsflächen profitieren wir von den guten Lagen unserer Immobilien. Geschäfte an guten Passanten- und Zentrums-lagen spüren den Wandel im Einkaufsverhalten (Online-Shopping) weniger als zweitklassige Standorte. Unsere Liegenschaften mit Verkaufsflächen befinden sich grösstenteils an solch guten Lagen.

Marktausblick

Der Schweizer Wirtschaft geht es gut, die Beschäftigungszahlen sind robust. Die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten dürfte deshalb erfreulich bleiben – vor allem in jenen Gegenden, in denen wir mit unserem Angebot präsent sind.

Wir rechnen für die kommenden Monate mit keinen grossen Änderungen auf dem Vermietungsmarkt, weder im Bürobereich, noch bei den Ladenflächen. Die Nachfrage wird sich auch weiterhin auf zentrale und gut erreichbare Standorte konzentrieren, während peripher gelegene Objekte mit einer schwierigeren Vermietungssituation konfrontiert sein werden.

Auch auf dem Transaktionsmarkt wird sich kaum viel ändern. Die Käufernachfrage für Büro- und andere Geschäftsliegenschaften wird wegen der anhaltend tiefen Zinsen und dem Fehlen adäquater Investitionsalternativen im festverzinslichen Bereich hoch bleiben.

Portfolio

Unser Immobilienportfolio umfasste Ende Juni 2019 165 Anlageliegenschaften. Dazu kamen 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 7.8 Mrd.

Anlageliegenschaften

Im Januar 2019 haben wir an bester Lage in Bern, direkt gegenüber dem Bundeshaus, eine Liegenschaft mit einer Nutzfläche von 3 440 m², hauptsächlich für Büros und Gastronomie, erworben. Wir werden das Gebäude sanieren und modernisieren. Ebenfalls im Januar 2019 haben wir das «Carba-Portfolio» in Bern-Liebelfeld übernommen, bestehend aus vier Immobilien mit rund 36 000 m² Nutzfläche; es bietet moderne und repräsentative Räume für Büros und Dienstleistungen sowie attraktive Gewerbeflächen.

Im 2. Quartal 2019 haben wir zwei Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen. Die Liegenschaften an der Rue Saint-Martin 7 in Lausanne und an der Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150 in Zürich-West wurden daher ins Anlageportfolio umklassifiziert.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung haben wir zwei Liegenschaften verkauft, eine in Zürich-Altstetten und eine in Fribourg. Weitere Informationen zu den Käufen und Verkäufen finden sich auf den Seiten 72 bis 73.

Leerstandsentwicklung

Ende Juni 2019 betrug die Leerstandsquote 4.0% (Ende 2018: 5.0%). Die Reduktion war die Folge mehrerer Neuvermietungen sowie der Verkäufe der beiden Liegenschaften in Zürich-Altstetten und Fribourg. Vom gesamten Leerstand ist ein Prozentpunkt auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen.

Von den 2019 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.0 Mio.) waren per Ende Juni 2019 bereits 87% erneuert. Per Jahresende 2019 erwarten wir neu eine Leerstandsquote von rund 4% (bisherige Prognose: 4.5%).

Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende Juni 2019 4.5 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 6.2 Jahren.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Anfang Jahr haben wir die letzte Eigentumswohnung auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich verkauft. Ferner haben wir in der Berichtsperiode sieben Einheiten der Überbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso, die sich weiterhin im Bau befindet, verkauft.

Die laufenden Arbeiten an diversen Projekten haben wir nach Plan weitergeführt. Angaben zu den Projekten finden sich auf den Seiten 70 bis 71.

Bewertung der Immobilien

In der Berichtsperiode ergab sich eine Portfolioaufwertung um CHF 124.7 Mio. Davon entfielen CHF 102.5 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 22.2 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften. Von den CHF 102.5 Mio. entfielen CHF 7.5 Mio. auf die Erstbewertung der in Bern akquirierten Immobilien. Von den CHF 22.2 Mio. entfielen CHF 18.5 Mio. auf das Projekt «Rue du Marché» in Genf. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Ende Juni 2019 nominal 3.41% (Ende 2018: 3.50%). Nebst dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch diverse Vermietungen sowie bessere Ertragsersparungen aus geplanten Investitionen und die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Bewertungen aus.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis (Januar bis Juni 2019)

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ von CHF 115.3 Mio. (H1 2018: CHF 85.6 Mio.). Die Zunahme um CHF 29.7 Mio. oder 34.7% gegenüber der Vorjahresperiode resultierte in erster Linie aus der Auflösung latenter Steuern im Zusammenhang mit der Senkung der Gesamtgewinnsteuersätze in den Kantonen Genf (von 24.2% auf 14.0%) und Basel-Stadt (von 22.2% auf 13.0%). Die Auflösung latenter Steuern belief sich auf insgesamt CHF 58.0 Mio.; davon wirkten sich CHF 21.6 Mio. positiv auf den Gewinn ohne Liegenschaftserfolge aus. Höhere Mieterträge (+ CHF 6.3 Mio.), mehr Gewinn aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (+ CHF 1.1 Mio.), ein tieferer Betriebsaufwand (– CHF 1.4 Mio.) sowie geringere Finanzierungskosten (– CHF 1.5 Mio.) trugen ebenfalls zur Ergebnisverbesserung bei. Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 2.51 (H1 2018: CHF 1.87).

Der Reingewinn erreichte CHF 258.8 Mio. (H1 2018: CHF 158.3 Mio.). Die Steigerung um CHF 100.5 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode ergab sich hauptsächlich aus der Portfolioaufwertung von CHF 124.7 Mio. (H1 2018: CHF 91.5 Mio.). Dazu kam ein Gewinn von CHF 15.0 Mio. aus dem Verkauf von zwei Anlageliegenschaften (H1 2018: CHF 2.3 Mio.). Gleichzeitig führte die erwähnte Auflösung latenter Steuern von CHF 58.0 Mio. zu einem Steuerertrag von CHF 5.1 Mio. (H1 2018: Steueraufwand von CHF 40.5 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 5.64 (H1 2018: CHF 3.45).

Per Ende Juni 2019 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 92.68 (Ende 2018: CHF 90.63); zu beachten ist hier die am 10. April 2019 erfolgte Dividendenausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie. Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 110.77 (Ende 2018: CHF 109.20).

Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.251 Mrd. (Ende 2018: CHF 4.157 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 52.8% (Ende 2018: 54.6%) – verfügten wir per Ende Juni 2019 nach wie vor über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.870 Mrd. bzw. 35.6% der Bilanzsumme (Ende 2018: CHF 2.511 Mrd. bzw. 33.0%). Ohne Berücksichtigung von Finanzschulden für eine Festgeldanlage in der Höhe von CHF 125 Mio. betrug die Fremdkapitalverschuldung 34.6%. Die ungenutzten zugesicherten Kreditlinien betrugen Mitte 2019 CHF 850 Mio. Per Ende Juni 2019 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (Ende 2018: 0.87%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2018: 3.0 Jahre).

PSP Swiss Property hat Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: ein Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil) von Fitch und ein Issuer Rating A3 (Ausblick stabil) von Moody's.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 24. Juli 2019 haben wir die bereits bestehende Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2024 um nominal CHF 75 Mio. auf CHF 300 Mio. erhöht. Die total Kosten dieser Erhöhung betragen –0.0322% p.a.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

¹ Vgl. dazu Definition auf Seiten 36 bis 37, Anmerkung 10.

Ausblick

Unser Fokus bleibt unverändert: Wir modernisieren ausgewählte Immobilien, entwickeln unsere Projekte weiter und bleiben aktiv in der Vermietung. Zukäufe kommen nur in Frage, wenn sie langfristig Mehrwert in Aussicht stellen.

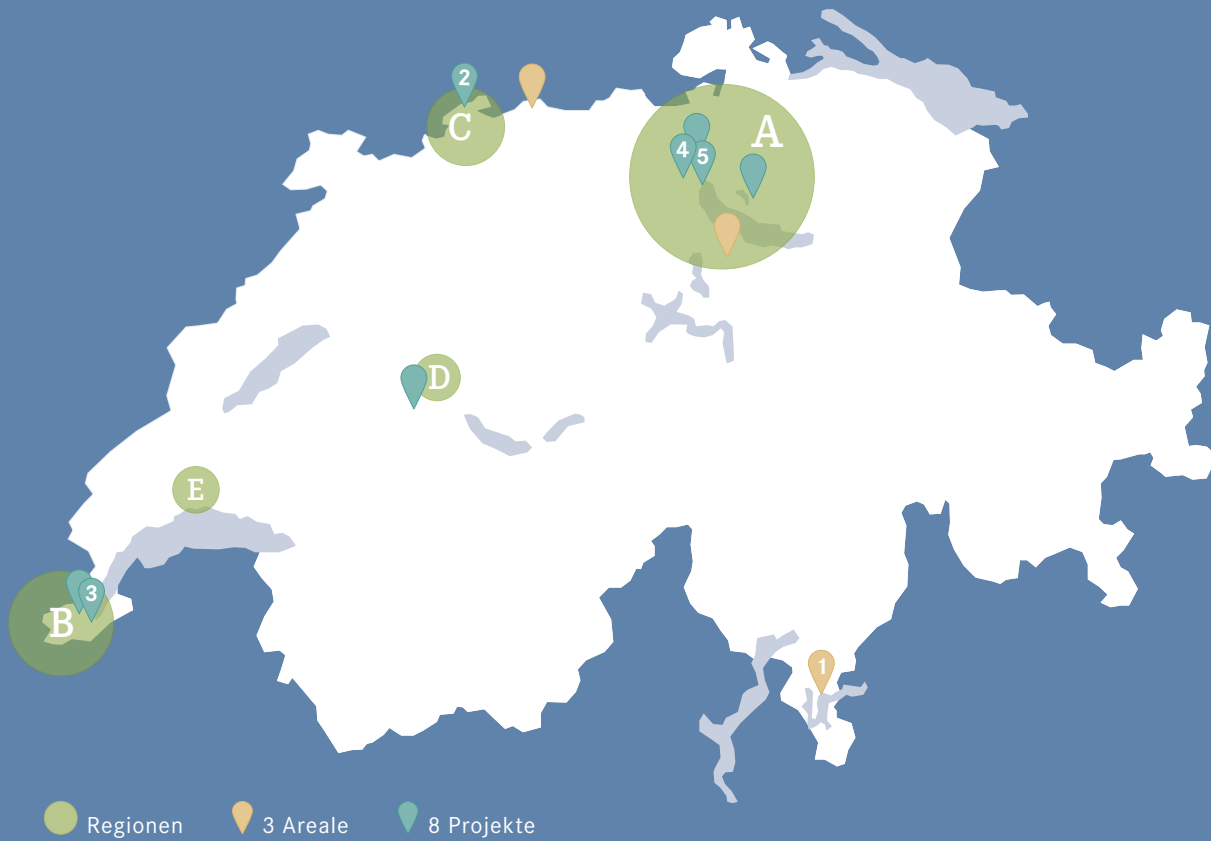
Bezüglich Finanzierung halten wir an unserer bewährten konservativen Politik fest. Und wie in der Vergangenheit werden wir bei Bedarf auch den Kapitalmarkt prüfen.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir neu einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 250 Mio. (bisherige Prognose: CHF 250 Mio.; 2018: CHF 241.7 Mio.).

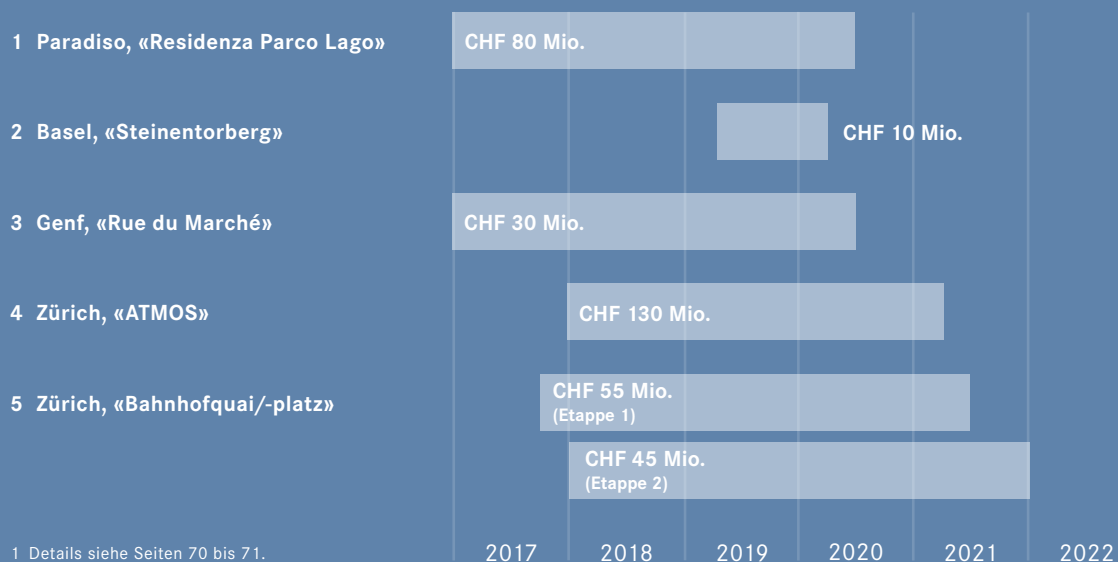
Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2019 neu mit einer Quote von rund 4% (bisherige Prognose: 4.5%; Ende Juni 2019: 4.0%).

Die Geschäftsleitung, im August 2019

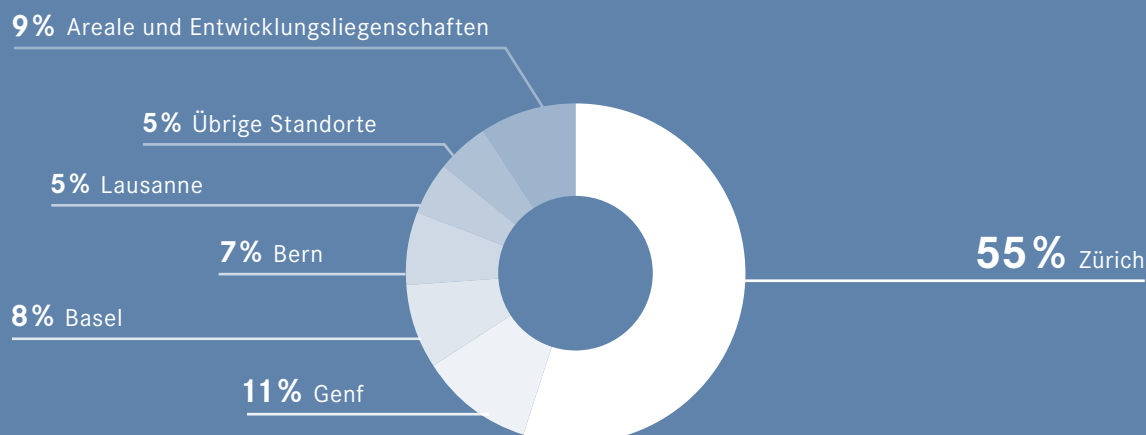
Portfolioübersicht



Projekt-Pipeline¹



Portfoliowert nach Region



Portfoliokennzahlen

A Region Zürich

Portfoliowert	CHF 4.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 83.5 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	3.2%
Vermietbare Fläche	517 036 m ²

B Region Genf

Portfoliowert	CHF 0.9 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 16.3 Mio.
Netto-Rendite	3.2%
Leerstandsquote	4.2%
Vermietbare Fläche	75 422 m ²

C Region Basel

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 12.9 Mio.
Netto-Rendite	3.7%
Leerstandsquote	3.3%
Vermietbare Fläche	95 188 m ²

D Region Bern

Portfoliowert	CHF 0.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 10.3 Mio.
Netto-Rendite	3.3%
Leerstandsquote	4.2%
Vermietbare Fläche	94 698 m ²

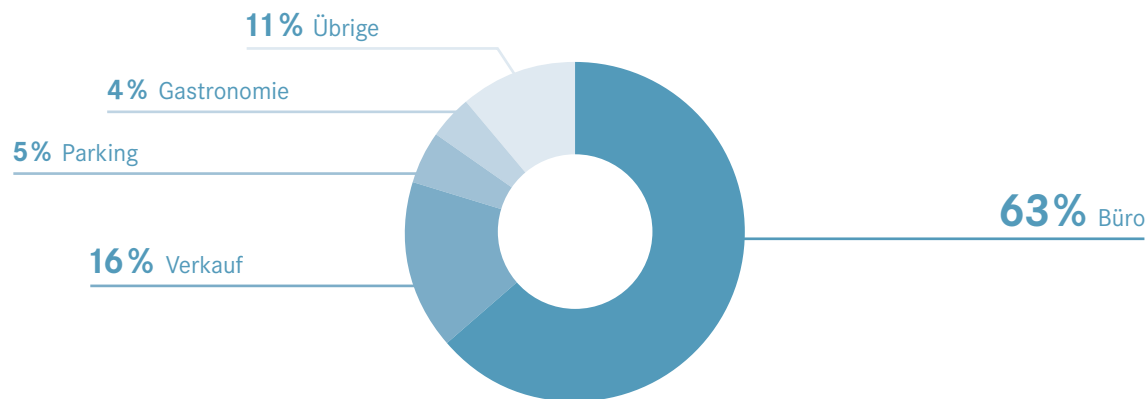
E Region Lausanne

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 8.7 Mio.
Netto-Rendite	3.3%
Leerstandsquote	7.5%
Vermietbare Fläche	82 789 m ²

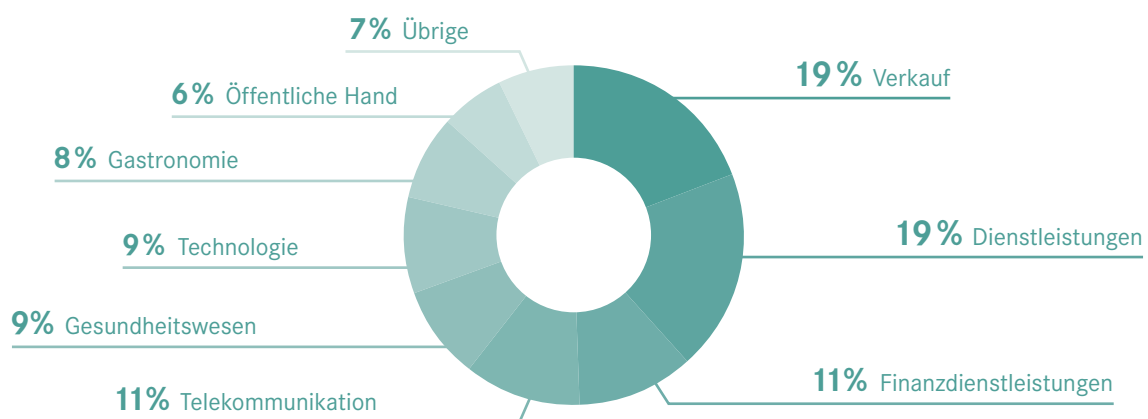
Übrige Standorte

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 10.2 Mio.
Netto-Rendite	4.2%
Leerstandsquote	7.0%
Vermietbare Fläche	85 502 m ²

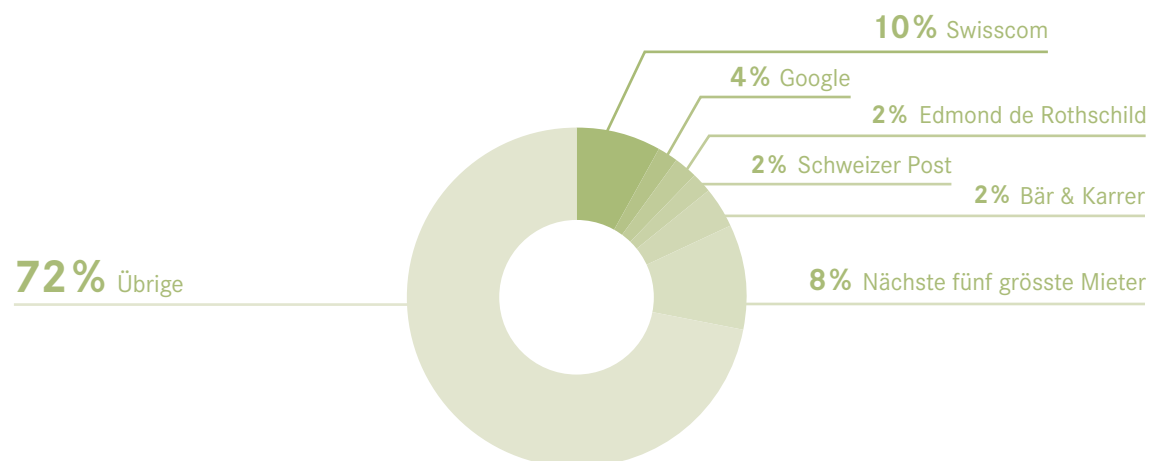
Miete nach Nutzungsart



Miete nach Mieterart



Miete nach grössten Mietern





Dornacherstrasse 210, Basel







Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6, Zürich



Finanzbericht

18	Konsolidierte Erfolgsrechnung (April bis Juni)
19	Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)
20	Konsolidierte Erfolgsrechnung (Januar bis Juni)
21	Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)
22	Konsolidierte Bilanz
23	Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)
25	Konsolidierter Eigenkapitalnachweis
26	Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019
39	Bericht über die Review
40	Immobilienbewertungsbericht
48	EPRA-Reporting

Konsolidierte Erfolgsrechnung (April bis Juni)

(in CHF 1 000)	Q2 2018	Q2 2019	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	69 565	72 545	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	95 397	104 953	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	780	1 247	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 578	- 899	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 346	0	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	6	- 3	
Aktivierte Eigenleistungen	607	492	4
Übriger Ertrag	836	368	
Total Betriebsertrag	168 957	178 703	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 3 085	- 2 952	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 4 192	- 4 090	
Personalaufwand	- 5 647	- 4 244	
Honorare an Dritte	- 11	- 8	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 1 970	- 2 096	
Abschreibungen	- 264	- 313	
Total Betriebsaufwand	- 15 169	- 13 703	
Betriebserfolg (Ebit)	153 788	164 999	
Finanzertrag	73	66	5
Finanzaufwand	- 5 656	- 5 080	5
Gewinn vor Steuern	148 205	159 985	
Ertragssteueraufwand/-ertrag	- 30 188	19 030 ¹	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	118 017	179 015	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	2.57	3.90	10

1 Inkl. Auflösung von latenten Steuern aus Steuersatzänderung über CHF 53.0 Mio.

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (April bis Juni)

(in CHF 1 000)	Q2 2018	Q2 2019	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	118 017	179 015	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	1 973	- 4 481	
- Zurechenbare Steuern	- 155	1 523	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	1 405	- 744	
- Zurechenbare Steuern	- 309	164	
Sonstiges Ergebnis	2 914	- 3 538	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	120 931	175 477	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Erfolgsrechnung (Januar bis Juni)

(in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	138 688	144 985	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	91 524	124 688	4
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	4 677	7 705	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 2 994	- 4 899	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 346	14 961	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	13	- 2	
Aktivierte Eigenleistungen	3 272	3 400	4
Übriger Ertrag	1 746	448	
Total Betriebsertrag	239 271	291 287	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 6 188	- 5 910	
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 155	- 8 115	
Personalaufwand	- 10 490	- 9 025	
Honorare an Dritte	- 21	- 32	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 638	- 3 891	
Abschreibungen	- 506	- 614	
Total Betriebsaufwand	- 28 998	- 27 585	
Betriebserfolg (Ebit)	210 273	263 702	
Finanzertrag	184	180	5
Finanzaufwand	- 11 715	- 10 226	5
Gewinn vor Steuern	198 742	253 656	
Ertragssteueraufwand/-ertrag	- 40 468	5 106 ¹	
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	158 274	258 762	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	3.45	5.64	10

1 Inkl. Auflösung von latenten Steuern aus Steuersatzänderung über CHF 58.0 Mio.

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

(in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	158 274	258 762	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	5 981	- 4 636	
- Zurechenbare Steuern	- 469	1 536	
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	2 717	- 1 119	
- Zurechenbare Steuern	- 598	246	
Sonstiges Ergebnis	7 632	- 3 974	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	165 906	254 789	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	30. Juni 2019	Anmerkung
Flüssige Mittel	23 123	75 900	
Festgeldanlagen und Forderungen	136 093	135 662	
Vertragsaktiven	1 719	1 281	
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 003	2 356	
Laufende Steuerguthaben	0	2 993	
Derivative Finanzinstrumente	32	227	6/7
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	38 624	64 325	4
Total Umlaufvermögen	200 594	282 745	
Mobile Sachanlagen	252	234	
Immaterielle Anlagen	1 492	1 677	
Derivative Finanzinstrumente	1 708	2 693	6/7
Forderungen	7 431	7 624	
Finanzbeteiligungen	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen	70	68	
Areale und Entwicklungsliegenschaften	624 550	603 910	4
Selbstgenutzte Liegenschaften	36 712	36 553	4
Anlageliegenschaften	6 742 220	7 115 021	4
Latente Steuerguthaben	4 244	6 429	
Total Anlagevermögen	7 418 689	7 774 218	
Total Aktiven	7 619 283	8 056 962	
Verpflichtungen	21 254	20 175	
Passive Rechnungsabgrenzungen	39 605	40 989	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	1 308	0	
Finanzverbindlichkeiten	500 000	500 000	8
Anleihen	119 993	199 923	8
Leasingverbindlichkeiten	0	550	8
Derivative Finanzinstrumente	1 881	2 051	6/7
Total kurzfristiges Fremdkapital	684 041	763 688	
Finanzverbindlichkeiten	620 000	750 000	8
Anleihen	1 271 219	1 402 838	8
Leasingverbindlichkeiten	0	16 211	8
Derivative Finanzinstrumente	19 106	24 752	6/7
Vorsorgeverpflichtungen	11 819	12 193	
Latente Steuerverpflichtungen	856 190	836 128	
Total langfristiges Fremdkapital	2 778 335	3 042 121	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Kapitalreserven	503 474	503 468	
Gewinnreserven	3 660 903	3 759 128	
Neubewertungsreserven	- 12 056	- 16 030	
Total Eigenkapital	4 156 908	4 251 153	
Total Passiven	7 619 283	8 056 962	

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierte Geldflussrechnung (Januar bis Juni)

(in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	158 274	258 762	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 91 524	- 124 688	4
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 1 340	- 76	4
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 2 346	- 14 961	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 13	2	
Aktivierte Eigenleistungen	- 3 272	- 3 400	4
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	1 067	- 745	
Aktienbasierende Entschädigungen ¹	0	227	
Abschreibungen	506	614	
Finanzerfolg	11 531	10 046	5
Ertragssteueraufwand/-ertrag	40 468	- 5 106	
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 1 766	- 1 866	
Veränderung Forderungen	4 820	427	
Veränderung Vertragsaktiven	- 30	438	
Veränderung Verpflichtungen	- 1 601	- 862	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	4 655	- 1 353	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	4 728	5 702	
Bezahlte Zinsen	- 15 992	- 15 031	
Erhaltene Zinsen	184	180	
Bezahlte Steuern	- 25 241	- 19 895	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	83 109	88 413	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 195 673	- 223 260	4
Investitionen Anlageliegenschaften	- 24 487	- 21 442	4
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 1 671	- 214	4
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 28 468	- 31 013	4
Verkäufe von Liegenschaften	54 667	60 800	
Auszahlungen Darlehen	- 2 000	- 940	
Rückzahlungen Darlehen	612	747	
Devestitionen von Festgeldanlagen	150 000	0	
Investitionen in immaterielle Anlagen	- 508	- 406	
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 47 529	- 215 729	

1 Die aktienbasierenden Entschädigungen werden ab dem Geschäftsjahr 2019 separat als Geldfluss aus Betriebstätigkeit gezeigt.

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019	Anmerkung
Käufe von eigenen Aktien	- 245	- 234	
Verkäufe von eigenen Aktien ¹	249	0	
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	230 000	410 000	8
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 330 000	- 280 000	8
Emission Anleihen	200 068	332 656	8
Emissionskosten Anleihen	- 880	- 1 535	8
Rückzahlung Anleihen	0	- 120 000	8
Amortisation Leasingverpflichtungen	0	- 274	
Gewinnausschüttung	- 155 934	- 160 520	11
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 56 742	180 094	
Veränderung flüssiger Mittel	- 21 162	52 777	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	33 428	23 123	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	12 266	75 900	

1 Die aktienbasierenden Entschädigungen werden ab dem Geschäftsjahr 2019 separat als Geldfluss aus Betriebstätigkeit gezeigt.

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

(in CHF 1 000)	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Neube- wertungs- reserven	Total Eigen- kapital
1. Januar 2018	4 587	503 463	0	3 508 701	- 28 191	3 988 560
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				158 274		158 274
Veränderung Zinsabsicherungen					5 981	5 981
Veränderung Personalvorsorge					2 717	2 717
Zurechenbare latente Steuern					- 1 066	- 1 066
Sonstiges Ergebnis					7 632	7 632
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	158 274	7 632	165 906
Ausschüttung an die Aktionäre				- 155 951		- 155 951
Erwerb eigener Aktien			- 245			- 245
Aktienbasierende Entschädigungen		4	245			249
30. Juni 2018	4 587	503 467	0	3 511 024	- 20 559	3 998 519
31. Dezember 2018	4 587	503 474	0	3 660 903	- 12 056	4 156 908
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				258 762		258 762
Veränderung Zinsabsicherungen					- 4 636	- 4 636
Veränderung Personalvorsorge					- 1 119	- 1 119
Zurechenbare latente Steuern					1 782	1 782
Sonstiges Ergebnis					- 3 974	- 3 974
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	258 762	- 3 974	254 789
Ausschüttung an die Aktionäre				- 160 538		- 160 538
Erwerb eigener Aktien			- 234			- 234
Aktienbasierende Entschädigungen		- 6	234			227
30. Juni 2019	4 587	503 468	0	3 759 128	- 16 030	4 251 153

Der Anhang ist Bestandteil dieses verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses.

Anhang zum konsolidierten Halbjahresabschluss per 30. Juni 2019

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.

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 165 Anlageliegenschaften sowie 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende Juni 2019 beschäftigte PSP Swiss Property 90 Mitarbeitende, entsprechend 85 Vollzeitstellen (Ende 2018: 91 bzw. 86).

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2019 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften und wurde durch den Verwaltungsrat am 15. August 2019 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

Für den vorliegenden Zwischenabschluss per 30. Juni 2019 wurden abgesehen von den Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen (Anmerkung 2.3) die gleichen Konsolidierungs-, Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze angewendet wie im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property für das Geschäftsjahr 2018 auf den Seiten 46 bis 59 beschrieben.

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

Der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss per 30. Juni 2019 wurde gemäss den Anforderungen von IAS 34 (Interim Financial Reporting) für die Zwischenberichterstattung erstellt. Er enthält nicht alle Informationen und Offenlegungen, welche im Rahmen der jährlichen Berichterstattung verlangt werden, und sollte deshalb zusammen mit den finanziellen Berichterstattungen des Geschäftsjahrs 2018 gelesen werden.

Die Liegenschaften werden halbjährlich (Ende Juni und Ende Dezember) durch eine externe, unabhängige Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. Um jeweils per Ende des 1. bzw. 3. Quartals mögliche substantielle Wertveränderungen festzustellen, wird PSP-intern eine systematische Wertanalyse durchgeführt. Ergeben sich daraus liegenschaftsspezifische Wertveränderungen (mehr als 2% im Vergleich zum gesamten Wert der Liegenschaften pro Quartal bzw. mehr als CHF 5 Mio. pro Einzelliegenschaft), werden die

betroffenen Liegenschaften auch per Quartalsende durch die externe Liegenschaftsbewertungsfirma bewertet. In der Berichtsperiode neu erworbene Liegenschaften werden per Quartalsende extern bewertet. Die Veränderung des Marktwerts wird dabei erfolgswirksam verbucht. Anlageliegenschaften bzw. zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften, welche bis zur Bilanzerrichtung verkauft werden, bei denen der Übergang von Nutzen und Gefahr jedoch erst in einer späteren Rechnungslegungsperiode erfolgt, werden grundsätzlich zum vertraglich vereinbarten Verkaufspreis abzüglich Verkaufskosten bewertet. Eine entsprechende Bewertungsänderung wird erfolgswirksam verbucht.

2.2 Konsolidierungskreis

Der Konsolidierungskreis hat sich gegenüber dem Jahresabschluss per 31. Dezember 2018 nicht verändert. Im Berichtszeitraum wurden die Aktien der Carba Immobilien AG vollständig in bar erworben. Da die übernommenen Aktiven und Passiven keinen Geschäftsbetrieb gemäss den Leitlinien von IFRS 3 darstellen, stellt der Erwerb keinen Unternehmenszusammenschluss, sondern einen Erwerb von Vermögenswerten dar. Die Erwerbskosten wurden den entsprechenden Bilanzpositionen zugeordnet. Rückwirkend per 1. Januar 2019 wurde die Gesellschaft mit der Immobiliengesellschaft Septima AG fusioniert.

Ausser der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG ist keine Gesellschaft an einer Börse kotiert.

2.3 Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

Per 1. Januar 2019 trat der nachfolgende neue Rechnungslegungsstandard in Kraft. Die für PSP Swiss Property wesentlichen Änderungen sowie deren Auswirkungen präsentieren sich wie folgt:

IFRS 16 – Leasing

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 ersetzt die bestehenden Richtlinien zu Leasingverhältnissen in IAS 17 und regelt die Prinzipien über deren Ansatz, Bewertung und Darstellung neu. Der Standard ist per 1. Januar 2019 anzuwenden. IFRS 16 sieht vor, dass Leasingverhältnisse, welche bisher als operatives Leasing über die Erfolgsrechnung verbucht wurden, neu auch in der Bilanz auszuweisen sind. PSP Swiss Property hat sich entschlossen, kurzfristige Leasingverhältnisse, welche eine Laufzeit von weniger als zwölf Monaten aufweisen, und Leasingverhältnisse, welchen ein geringer Wert zugrunde liegt, nicht in der Bilanz zu erfassen. Die daraus entstehenden Cash Flows werden als Aufwand linear über die Laufzeit realisiert.

Bei PSP Swiss Property wurden im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 per 1. Januar 2019 Vermögenswerte für Nutzungsrechte in Höhe von CHF 17.0 Mio. und Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen in derselben Höhe erfasst. Die Umstellung auf IFRS 16 erfolgte nach der modifizierten retrospektiven

Methode. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden deshalb nicht angepasst. Die bis anhin dem Liegenschaftsertrag in Abzug gebrachten Baurechtszinsen werden neu aufgeteilt in Amortisation und Zinszahlungen aus Leasingverbindlichkeiten. Dadurch entsteht eine Verschiebung zwischen dem Geldfluss aus Betriebs-tätigkeit und dem Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit.

Die aktivierten Nutzungsrechte beinhalten ausschliesslich Baurechtsverträge, welche im Zusammen-hang mit Anlageliegenschaften nach IAS 40 bestehen. Alle Baurechtsverträge sind an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Änderungen im Index werden prospektiv erfasst. Die erstmalige Bewertung der Nutzungsrechte erfolgt zu Anschaffungskosten. Bei der Bereitstellung wurden weder Leasinganreize geleistet noch entstanden anfängliche direkte Kosten. Der Wert richtet sich deshalb nach der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten.

Die Folgebewertung der Baurechtsverträge erfolgt nach den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40). Die Wertveränderung der Nutzungsrechte wird über die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften erfasst. Nutzungsrechte werden halbjährlich bewertet und im Quartal jeweils auf mögliche substanzielle Wertveränderungen geprüft.

Der Present Value der Leasingverbindlichkeit wurde mittels Diskontierung der zukünftigen Zahlungs-verpflichtungen unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes per 1. Januar 2019 berechnet. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1.05%.

Diese Annahmen führen zu folgender erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten:

(in CHF 1 000)	Effekt aus Erstanwendung
Operative Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	21 000
Anwendungserleichterung für kurzfristige Leasingverhältnisse	- 37
Anwendungserleichterung für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	- 137
Brutto Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	20 826
Abzinsung	3 791
Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	17 035

Die Auswirkungen des neuen Standards wurden zum Umstellungszeitpunkt erfolgsneutral in der Bilanz berücksichtigt. Folgende Anfangsbestände sind dabei betroffen:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	Anpassung durch IFRS 16	1. Januar 2019
Aktiven			
Anlageliegenschaften	6 742 220	17 035	6 759 255
Passiven			
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristig)	0	548	548
Leasingverbindlichkeiten (langfristig)	0	16 487	16 487

3 Segmentberichterstattung

PSP Swiss Property erzielt Erträge in den Bereichen Bewirtschaftung und Verwaltung von Liegenschaften und durch die Veräusserung von zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekten. Der Zeitpunkt und die Höhe dieser Erträge werden gemäss den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen realisiert und in den Positionen «Liegenschaftsertrag», «Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)», «Bewirtschaftung» und «Übriger Ertrag» gezeigt.

Segmentinformation H1 2018

(in CHF 1 000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	139 492			139 492	- 804	138 688
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	91 524			91 524		91 524
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	4 677			4 677		4 677
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 2 994			- 2 994		- 2 994
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 581			1 581	764	2 346
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		13		13		13
Bewirtschaftung		6 937		6 937	- 6 937	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 372	1 900	3 272		3 272
Übriger Ertrag	836	570	10 488	11 893	- 10 147	1 746
Total Betriebsertrag	235 116	8 891	12 388	256 395	- 17 123	239 271
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 13 125			- 13 125	6 937	- 6 188
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 539			- 8 539	383	- 8 155
Personalaufwand		- 5 898	- 4 641	- 10 540	50	- 10 490
Honorare an Dritte		- 21		- 21		- 21
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 9 623	- 2 069	- 1 700	- 13 392	9 753	- 3 638
Abschreibungen	- 354	- 153		- 506		- 506
Total Betriebsaufwand	- 31 639	- 8 140	- 6 342	- 46 121	17 123	- 28 998
Betriebserfolg (Ebit)	203 476	751	6 046	210 273		210 273
Finanzertrag						184
Finanzaufwand						- 11 715
Gewinn vor Steuern						198 742
Ertragssteueraufwand						- 40 468
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						158 274
Erträge mit Dritten	144 201			144 201		144 201
Erträge mit anderen Segmenten	804	8 842	11 514	21 159	- 17 888	3 272
Total Umsatzerlöse	145 005	8 842	11 514	165 360	- 17 888	147 472

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 H1 2019

(in CHF 1 000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	145 807			145 807	- 822	144 985
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	124 688			124 688		124 688
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	7 705			7 705		7 705
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 4 899			- 4 899		- 4 899
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	13 909			13 909	1 053	14 961
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 2		- 2		- 2
Bewirtschaftung		6 677		6 677	- 6 677	0
Aktivierte Eigenleistungen		1 115	2 285	3 400		3 400
Übriger Ertrag	368	611	10 412	11 391	- 10 943	448
Total Betriebsertrag	287 577	8 401	12 697	308 676	- 17 389	291 287
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 12 586			- 12 586	6 677	- 5 910
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 8 496			- 8 496	381	- 8 115
Personalaufwand		- 4 550	- 4 524	- 9 075	50	- 9 025
Honorare an Dritte		- 32		- 32		- 32
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 9 926	- 2 520	- 1 725	- 14 172	10 281	- 3 891
Abschreibungen	- 374	- 240		- 614		- 614
Total Betriebsaufwand	- 31 382	- 7 342	- 6 250	- 44 974	17 389	- 27 585
Betriebserfolg (Ebit)	256 195	1 059	6 447	263 702		263 702
Finanzertrag						180
Finanzaufwand						- 10 226
Gewinn vor Steuern						253 656
Ertragssteuerertrag						5 106
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						258 762
Erträge mit Dritten	153 058			153 058		153 058
Erträge mit anderen Segmenten	822	8 323	12 697	21 842	- 18 441	3 400
Total Umsatzerlöse	153 879	8 323	12 697	174 899	- 18 441	156 458

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.

4 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte			Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte	
	Anlage-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften	Selbst-genutzte Liegen-schaften	zu	zu	Entwick-lungs-projekte	Total Liegen-schaften
				Markt-wert	Anschaf-fungs-kosten		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 1. Januar 2018	6 348 932	0	34 969	6 14 700	0	47 192	7 045 793
Käufe	203 763	0	0	0	0	0	203 763
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods¹	887	0	0	686	0	0	1 572
Umklassifizierungen	95 891	0	0	– 95 891	0	0	0
Wertvermehrende Investitionen	51 980	0	2 465	50 333	0	10 480	115 258
Aktivierte Eigenleistungen	3 175	0	0	1 254	0	185	4 613
Aktivierte Bauzinsen	550	0	0	1 407	0	151	2 108
Abgänge	– 77 587	0	0	0	0	– 19 384	– 96 971
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	114 630	0	n.a.	52 062	n.a.	n.a.	166 692
Abschreibungen	n.a.	n.a.	– 722	n.a.	n.a.	n.a.	– 722
Bilanzwert 31. Dezember 2018	6 742 220	0	36 712	624 550	0	38 624	7 442 106
Ursprüngliche Anschaffungskosten			39 501				
Kumulierte Abschreibungen			– 2 788				
Netto-Buchwert			36 712				
Bilanzwert 31. Dezember 2018	6 742 220	0	36 712	624 550	0	38 624	7 442 106
Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16	17 035	0	0	0	0	0	17 035
Bilanzwert 1. Januar 2019	6 759 255	0	36 712	624 550	0	38 624	7 459 141
Käufe	223 260	0	0	0	0	0	223 260
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods¹	– 141	0	0	217	0	0	76
Umklassifizierungen	51 472	0	0	– 75 122	0	23 650	0
Wertvermehrende Investitionen	21 442	0	214	31 013	0	6 766	59 435
Aktivierte Eigenleistungen	2 827	0	0	488	0	85	3 400
Aktivierte Bauzinsen	233	0	0	586	0	101	920
Abgänge	– 45 838	0	0	0	0	– 4 899	– 50 737
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	102 511	0	n.a.	22 177	n.a.	n.a.	124 688
Abschreibungen	n.a.	n.a.	– 374	n.a.	n.a.	n.a.	– 374
Bilanzwert 30. Juni 2019	7 115 021	0	36 553	603 910	0	64 325	7 819 809
Ursprüngliche Anschaffungskosten			39 715				
Kumulierte Abschreibungen			– 3 162				
Netto-Buchwert			36 553				

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

In der Berichtsperiode wurden eine Liegenschaft am Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 in Bern und im Zusammenhang mit dem Kauf der Carba Immobilien AG vier Liegenschaften in Bern-Liebelfeld gekauft. Der Gesamtbetrag für die fünf Liegenschaften betrug CHF 225.5 Mio. Zusätzlich wurden die Liegenschaft an der Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich und die Liegenschaft an der Route des Arsenaux 41 in Fribourg für insgesamt CHF 61.0 Mio. verkauft. Weitere Informationen dazu finden sich auf den Seiten 72 bis 73.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 124.7 Mio. Davon entfielen CHF 102.5 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 22.2 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Ende Juni 2019 nominal 3.41% (Ende 2018: 3.50%). Nebst dem tieferen Diskontierungssatz wirkten sich diverse Vermietungen sowie bessere Ertragserwartungen aus geplanten Investitionen und die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Bewertungen aus. Wertverminderungen ergaben sich hauptsächlich aufgrund höherer prognostizierten Kosten für die Sanierung und Erneuerung einzelner Liegenschaften. In den Marktwertanpassungen enthalten sind ausserdem negative Bewertungsdifferenzen über CHF 0.3 Mio. für die Nutzungsrechte, welche seit dem 1. Januar 2019 gemäss den Regelungen von IFRS 16 bilanziert werden.

In der Berichtsperiode fanden folgende Umklassifizierungen statt:

Liegenschaft	Klassifizierung Anfangs Berichtsperiode	Klassifizierung Ende Berichtsperiode
Basel, Steinentorberg 8/12	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Genf, Rue de Berne 6	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Uster, Bankstrasse 11	Anlageliegenschaft	Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt
Zürich, Förrlibuckstrasse 151	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Zürich, Hardturmstrasse 161/ Förrlibuckstrasse 150	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden per Ende Juni 2019 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 130.6 Mio. (Ende 2018: CHF 136.1 Mio.).

5 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019
Zinsertrag	184	180
Total Finanzertrag	184	180
Zinsaufwand	12 418	10 718
Aktivierte Bauzinsen	- 1 168	- 920
Amortisation Emissionskosten Anleihen	466	427
Total Finanzaufwand	11 715	10 226
Total Finanzerfolg	11 531	10 046
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	12 883	11 145

Der Finanzaufwand der Berichtsperiode beinhaltet aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 16 Zinsaufwand aus Leasingverbindlichkeiten von CHF 0.09 Mio.

Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende Juni 2019 CHF 2.870 Mrd. (Ende 2018: CHF 2.511 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale betrug 0.83% (Vorjahresperiode: 1.02% bzw. Gesamtjahr 2018: 0.94%). Per Ende Juni 2019 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (Ende 2018: 0.87%).

6 Fair-Value-Hierarchie

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

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

				Marktwert
Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	31. Dezember 2018
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	7 366 770	7 366 770
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 740	0	1 740
Total Finanzaktiven	0	1 740	7 366 779	7 368 519
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	20 987	0	20 987
Total Finanzpassiven	0	20 987	0	20 987

				Marktwert
Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	30. Juni 2019
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	7 718 931	7 718 931
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	2 920	0	2 920
Total Finanzaktiven	0	2 920	7 718 940	7 721 860
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	26 803	0	26 803
Total Finanzpassiven	0	26 803	0	26 803

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

7 Derivative Finanzinstrumente

Der Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) wird als Gegenwartswert zukünftiger Cash-Flows berechnet. Bei der Ermittlung des Fair Value wird auf Bewertungen der Gegenparteien abgestützt. Diese werden durch PSP Swiss Property mittels Bloomberg-Bewertungen plausibilisiert. Der Fair Value der derivativen Finanzinstrumente entspricht ihren Buchwerten.

In der Berichtsperiode sind je drei Interest Rate Payer Swaps und drei Interest Rate Receiver Swaps ausgelaufen. Zudem wurde ein Interest Rate Payer Swap und zwei Forward Starting Interest Rate Payer Swaps über je CHF 50 Mio. mit Endlaufzeiten in den Jahren 2027 und 2028 abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Juni 2019 bestehenden Swaps betrug -0.9025% bis 1.5075%. Die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode sowie in der Vorjahresperiode effektiv.

8 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	30. Juni 2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	500 000	500 000
Kurzfristige Anleihen	119 993	199 923
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	0	550
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	620 000	750 000
Langfristige Anleihen	1 271 219	1 402 838
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	0	16 211
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 511 212	2 869 522

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 410 Mio. neu aufgenommen und CHF 280 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurde eine Anleihe über nominal CHF 180 Mio. mit Laufzeit bis 2027 und eine weitere Anleihe über nominal CHF 150 Mio. mit Laufzeit bis 2028 emittiert. Eine Anleihe über nominal CHF 120 Mio. wurde zurückbezahlt.

Per Ende Juni 2019 waren (wie im Vorjahr) keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

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

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	30. Juni 2019
< 6 Monate	139 993	500 000
6 bis 12 Monate	450 000	199 923
1 bis 5 Jahre	1 346 933	1 276 305
> 5 Jahre	574 286	893 295
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 511 212	2 869 522

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende Juni 2019 4.0 Jahre (Ende 2018: 3.0 Jahre).

9 Aktienkapital

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 2 300 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 101.53 bzw. total CHF 0.2 Mio. gekauft. 2 300 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 98.97 bzw. CHF 0.2 Mio. als aktienbasierende Entschädigungen verwendet (Vorjahresperiode: Kauf von 2 758 Aktien und Verwendung als aktienbasierte Vergütung von 2 758 Aktien zu durchschnittlich CHF 88.97 bzw. CHF 90.45).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals finden sich auf der Seite 25.

10 Kennzahlen und Gewinn pro Aktie

Der «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Betriebserfolg (Ebit) ohne die Abschreibungen, die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften und den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge».

	Q2 2018	Q2 2019	H1 2018	H1 2019
Betriebserfolg (Ebit)	153 788	164 999	210 273	263 702
Abschreibungen	264	313	506	614
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 95 397	- 104 953	- 91 524	- 124 688
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 581	0	- 1 581	- 13 909
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	57 074	60 360	117 675	125 718

Der Gewinn pro Aktie und der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge werden berechnet, indem der Reingewinn bzw. der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» durch den gewichteten Durchschnitt der Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden.

Der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG basiert auf dem «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

	Q2 2018	Q2 2019	H1 2018	H1 2019
Reingewinn in CHF 1 000	118 017	179 015	158 274	258 762
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 95 397	- 104 953	- 91 524	- 124 688
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	- 1 581	0	- 1 581	- 13 909
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	20 975	- 9 276	20 049	- 7 761
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	383	0	383	2 901
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	42 398	64 786	85 601	115 305
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	2.57	3.90	3.45	5.64
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	0.92	1.41	1.87	2.51

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2018	30. Juni 2019
Eigenkapital in CHF 1 000	4 156 908	4 251 153
Latente Steuern in CHF 1 000	851 946	829 699
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	90.63	92.68
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	109.20	110.77

1 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

11 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 4. April 2019 erfolgte am 10. April 2019 eine Dividendenzahlung von CHF 3.50 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 160.5 Mio. (Vorjahr: CHF 3.40 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 156.0 Mio.).

12 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 24. Juli 2019 wurde die bereits bestehende Anleihe mit Fälligkeit im Jahr 2024 um nominal CHF 75 Mio. auf CHF 300 Mio. erhöht. Die total Kosten dieser Erhöhung betragen - 0.0322% p.a.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine weiteren wesentlichen Ereignisse statt.

Diese Seite ist absichtlich leer.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An den Verwaltungsrat der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 15. August 2019

Bericht über die Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses



Einleitung

Wir haben eine Review des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses (Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang, Seiten 18 bis 37 / 56 bis 73) der PSP Swiss Property AG für die den Zeitraum vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 umfassende Rechnungsperiode vorgenommen. Für die Erstellung und Darstellung des verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange ist der Verwaltungsrat verantwortlich. Unsere Verantwortung besteht darin, aufgrund unserer Review eine Schlussfolgerung zu diesem verkürzten konsolidierten Zwischenabschluss abzugeben.



Umfang der Review

Unsere Review erfolgte in Übereinstimmung mit dem Schweizer Prüfungsstandard 910 und dem International Standard on Review Engagements 2410 „Review of Interim Financial Information Performed by the Independent Auditor of the Entity“. Eine Review eines verkürzten konsolidierten Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, vorwiegend von Personen, die für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlich sind, sowie die Anwendung von analytischen und anderen Verfahren. Der Umfang einer Review ist wesentlich geringer als der einer Prüfung in Übereinstimmung mit den International Standards on Auditing und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Prüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.



Schlussfolgerung

Bei unserer Review sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass der verkürzte konsolidierte Zwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit dem International Financial Reporting Standard IAS 34 „Interim Financial Reporting“ und den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange erstellt wurde.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Tobias Meyer
Zugelassener Revisionsexperte



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PSP Swiss Property
Geschäftsleitung
Kolinplatz 2
6300 Zug

Zürich, 31. Juli 2019

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Referenz-Nummer
102255.1911

Auftrag

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 30. Juni 2019 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. Es werden zudem die Regularien von IFRS 16 berücksichtigt und bei Liegenschaften im Baurecht der jeweils frühestmögliche Heimfall eingerechnet.

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).

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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.

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value wird auf 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.

Bestmögliche Nutzung

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.

Wesentlichkeit in Bezug auf
Highest and best use-Ansatz

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.

Fair Value-Hierarchie

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.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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.

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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. Durchlaufende 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.

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.

Bewertungsverfahren

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 einen unendlichen 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 leerstehende 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 2019 bis 30. Juni 2019 wurden 19 Liegenschaften der PSP Real Estate AG sowie elf Liegenschaften der PSP Properties AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 30. Juni 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 164¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der sieben zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 164 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 30. Juni 2019 beträgt 7'098'260'000 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 603'910'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2019 bis 30. Juni 2019 wurden folgende fünf Liegenschaften gekauft:

- Bärenplatz 9, 11, 27, 3011 Bern;
- Waldeggstrasse 30, 3097 Liebefeld;
- Waldeggstrasse 37, 3097 Liebefeld;
- Waldeggstrasse 38, 3097 Liebefeld;
- Waldeggstrasse 41, 45, 47, 3097 Liebefeld.

Es wurden zudem zwei Liegenschaften verkauft:

- Route des Arsenaux 41, 1700 Fribourg;
- Bernerstrasse Süd 167, 169, 8048 Zürich.

Im selben Zeitraum erfolgte die Umklassierung von zwei Liegenschaften von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften:

- Rue St.-Martin 7, 1003 Lausanne;
- Hardturmstrasse 161/Förrlibuckstrasse 150, 8005 Zürich.

Abschliessend wurden drei Liegenschaften von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert:

- Steinentorberg 8/12, 4051 Basel;
- Bankstrasse 11, 8610 Uster;
- Förrlibuckstrasse 151, 8005 Zürich.

¹ 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.

Mandatsnachfolger Marco Feusi

Marco Feusi MRICS hat sich entschieden, die Wüest Partner AG per Ende 2019 zu verlassen. Der Mandatsnachfolger von Marco Feusi für dieses Mandat ist mit Patrik Schmid MRICS, Partner und Vorsitzender der Geschäftsleitung bei Wüest Partner, bestimmt. Die operative Projektleitung erfolgt unverändert durch Sam Schwarz. Damit können die Kontinuität und Unabhängigkeit der Mandatsleitung auch in Zukunft vollumfänglich gewährleistet werden.

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, 31. Juli 2019
Wüest Partner AG



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



Sam Schwarz
MSc ETH Bauing | GEAK Experte | Manager

Anhang: Bewertungsannahmen**Anlageliegenschaften**

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *) in %
Zürich	2.51	4.77	3.32
Genf	2.56	4.52	3.34
Lausanne	2.81	4.37	3.45
Basel	3.06	3.87	3.55
Bern	2.81	4.42	3.38
Andere Regionen	3.11	5.53	4.03
Alle Regionen	2.51	5.53	3.41

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	aussen	innen	CHF / m ² p.a.
				CHF / Stück	CHF / Stück	
				p.Mt.	p.Mt.	
Zürich	125 - 810	180 - 5'900	40 - 500	35 - 590	100 - 700	158 - 674
Genf	200 - 680	280 - 3'030	100 - 450	60 - 450	100 - 490	268 - 350
Lausanne	150 - 390	290 - 1'500	80 - 450	70 - 300	150 - 360	130 - 396
Basel	150 - 360	95 - 2'500	85 - 400	120 - 250	120 - 350	150 - 320
Bern	130 - 380	80 - 1'400	30 - 200	60 - 180	140 - 250	150 - 492
Andere Regionen	110 - 355	150 - 1'650	40 - 290	60 - 200	100 - 400	192 - 389
Alle Regionen	110 - 810	80 - 5'900	30 - 500	35 - 590	100 - 700	130 - 674

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	in %	in %	in %	aussen	innen	in %
				in %	in %	
Zürich	2.5 - 15.0	2.0 - 30.0	1.5 - 60.0	1.0 - 25.0	1.0 - 50.0	1.0 - 15.0
Genf	3.0 - 7.0	3.0 - 6.0	2.0 - 10.0	3.0 - 8.0	5.5 - 15.0	0.5 - 1.5
Lausanne	4.0 - 9.0	2.0 - 5.0	3.0 - 15.0	3.0 - 10.0	2.0 - 15.0	1.0 - 4.0
Basel	3.0 - 6.5	2.0 - 5.0	3.0 - 20.0	1.0 - 3.0	2.0 - 10.0	2.0 - 5.0
Bern	2.0 - 7.0	3.0 - 10.0	2.5 - 15.0	1.0 - 15.0	1.0 - 10.0	1.0 - 3.0
Andere Regionen	4.0 - 20.0	3.0 - 12.0	3.5 - 30.0	1.0 - 5.0	1.0 - 25.0	1.0 - 5.0
Alle Regionen	2.0 - 20.0	2.0 - 30.0	1.5 - 60.0	1.0 - 25.0	1.0 - 50.0	0.5 - 15.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Juli 2019.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit 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 Zu- oder Abschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.51 Prozent und 5.53 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 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 zugrunde:

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.

- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

EPRA-Reporting

In Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA Performance-Kennzahlen aus. Diese wurden von der Ernst & Young AG geprüft und mit dem Bericht auf den Seiten 52 bis 53 bestätigt.

Summary table EPRA performance measures	Unit	H1 2018 / 31 Dec 2018	H1 2019 / 30 Jun 2019
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	1.82	2.45
B. EPRA NAV per share	CHF	110.24	112.04
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	91.05	92.71
D. EPRA net initial yield	%	3.3	3.4
EPRA «topped-up» net initial yield	%	3.5	3.5
E. EPRA vacancy rate	%	5.0	4.0
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	20.5	18.6
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	18.3	17.2
G. EPRA like-for-like rental change	%	0.2	1.9
H. EPRA cap ex	CHF 1000	255 015	282 833

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS) (in CHF 1000)	H1 2018	H1 2019
Earnings per IFRS statement of profit or loss	158 274	258 762
Adjustments to calculate EPRA earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 91 524	- 124 688
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 2 346	- 14 961
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	- 1 683	- 2 806
Tax on profits or losses on disposals	862	3 716
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	20 049	- 7 761
Adjustments to above in respect of joint ventures	n.a.	n.a.
Non-controlling interests in respect of the above	n.a.	n.a.
EPRA earnings	83 633	112 261
Average number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF	1.82	2.45

B. EPRA net asset value (NAV) (in CHF 1 000)	31 December 2018	30 June 2019
NAV per the financial statements	4 156 908	4 251 153
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests	n.a.	n.a.
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests	4 156 908	4 251 153
Include:		
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)	0	0
Revaluation of own-used properties	1 268	3 687
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	24 652	27 532
Exclude:		
Fair value of financial instruments	19 247	23 883
Deferred tax	854 383	832 916
Goodwill as result of deferred tax	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5 056 457	5 139 171
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF	110.24	112.04

C. EPRA triple net asset value (NNNAV) (in CHF 1 000)	31 December 2018	30 June 2019
EPRA NAV	5 056 457	5 139 171
Include:		
Fair value of financial instruments	- 19 247	- 23 883
Fair value of debt	- 8 836	- 29 776
Deferred tax	- 851 880	- 833 270
EPRA NNNAV	4 176 494	4 252 242
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF	91.05	92.71

D. EPRA net initial yield (NIY) (in CHF 1 000)	31 December 2018	30 June 2019
Investment property – wholly owned	7 366 770	7 718 931
Less developments	- 624 550	- 603 910
Gross up completed property portfolio valuation (B)	6 742 220	7 115 021
Annualised cash passing rental income	272 142	284 181
Property outgoings	- 46 558	- 42 147
Annualised net rents (A)	225 584	242 033
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	8 590	6 477
Topped-up net annualised rent (C)	234 174	248 510
EPRA NIY (A/B)	3.3%	3.4%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)	3.5%	3.5%

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

E. EPRA vacancy rate (in CHF 1 000)	31 December 2018	30 June 2019
Estimated rental value of vacant space (A)	14 670	11 930
Estimated rental value of the whole portfolio (B)	294 628	301 543
EPRA vacancy rate (A/B)	5.0%	4.0%
F. EPRA cost ratio (in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	28 471	26 940
Net service charge costs/fees	0	0
Management fees less actual/estimated profit element	21	32
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 rents payable	0	0
EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)	28 492	26 972
Direct vacancy costs	3 108	2 001
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)	25 384	24 971
Gross rental income less ground rent costs	138 688	144 985
Gross rental income (C)	138 688	144 985
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	20.5%	18.6%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18.3%	17.2%
Capitalised operating costs	1 227	1 031

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 1.1 million (H1 2018: CHF 1.4 million) have been capitalised but are not excluded from table F. All costs directly associated with the purchase or construction of properties as well as all subsequent value-enhancing capital expenditures qualify as acquisition costs and are capitalised. Capitalised own services arising from the development of own projects are valued at production costs.

G. EPRA like-for-like rental change (in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019
Rental income	138 688	144 985
Acquisitions	- 2 930	- 7 081
Disposals	- 1 630	- 229
Developments	- 6 334	- 7 973
Properties' operating expenses	- 6 188	- 5 910
Rent-Free-Periods	2 575	2 572
Other	474	654
Total EPRA like-for-like net rental income	124 654	127 020
EPRA like-for-like change absolute	261	2 365
EPRA like-for-like change relative	0.2%	1.9%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	- 0.6%	2.6%
Geneva	3.1%	2.9%
Basel	- 0.8%	1.1%
Bern	1.3%	- 0.8%
Lausanne	- 3.5%	- 3.5%
Other locations	6.1%	6.1%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. The value of the portfolio on a like-for-like basis was up 3.0% from CHF 6.100 billion at the end of 2018 to CHF 6.281 billion at the end of H1 2019.

H. EPRA capex (in CHF 1 000)	H1 2018	H1 2019
Acquisitions	195 673	223 260
Development (ground-up/green field/brown field)	33 228	37 778
Like-for-like portfolio	24 954	20 884
Capitalised interests	1 160	911
Capital expenditure	255 015	282 833

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 15. August 2019

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

Auftragsgemäss haben wir das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 48 bis 51) der PSP Swiss Property AG für den am 30. Juni 2019 zu Ende gegangenen Zeitraum geprüft.

Das EPRA Reporting wurde von der Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG auf Basis der entsprechenden Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom November 2016 erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG ist für die Aufstellung des EPRA Reportings in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung von internen Kontrollen mit Bezug auf die Aufstellung eines EPRA Reportings, das frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auslegung der EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *Code of Ethics for Professional Accountants* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten fest.

Ernst & Young AG wendet *International Standard on Quality Control 1* an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit ein Prüfungsurteil über das EPRA Reporting 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 Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob das EPRA Reporting frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erhaltung hinreichender Sicherheit in Übereinstimmung mit ISAE 3000 beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von



Prüfungsnachweisen für die im EPRA Reporting enthaltenen Beträge und Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im EPRA Reporting als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des EPRA Reportings von Bedeutung ist. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt

- ▶ Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind
- ▶ Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der IFRS-Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG per 30. Juni 2019.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen von PSP Swiss Property AG für den am 30. Juni 2019 zu Ende gegangenen Zeitraum in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom November 2016 erstellt.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg

Tobias Meyer

Zusatz- informationen

56	Kennzahlen pro Region
58	Immobilienangaben
70	Zusatzangaben Projektentwicklungen
72	Käufe und Verkäufe Liegenschaften
72	Fälligkeitsprofil der Mietverträge
73	Mieterstruktur
74	Kontaktstellen und wichtige Daten
75	Kundenbetreuung

Kennzahlen pro Region

(in CHF 1 000)	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung ¹	In % vom Total
Zürich								
H1 2019	80	83 532	5 084	5 561	72 887	58.4%	174 400	57.9%
2018	81	162 521	10 738	10 924	140 859	59.6%	170 899	58.2%
Genf								
H1 2019	19	16 310	2 061	600	13 649	10.9%	34 534	11.5%
2018	19	32 181	4 355	1 304	26 522	11.2%	34 167	11.6%
Basel								
H1 2019	14	12 888	917	689	11 282	9.0%	27 390	9.1%
2018	15	27 573	2 289	1 972	23 313	9.9%	30 600	10.4%
Bern								
H1 2019	17	10 292	964	387	8 940	7.2%	21 676	7.2%
2018	12	12 946	1 409	1 067	10 470	4.4%	13 543	4.6%
Lausanne								
H1 2019	16	8 722	1 299	512	6 911	5.5%	21 086	7.0%
2018	15	17 068	1 970	1 020	14 078	6.0%	19 205	6.5%
Übrige Standorte								
H1 2019	19	10 204	893	744	8 566	6.9%	21 970	7.3%
2018	21	20 644	2 257	1 280	17 106	7.2%	25 319	8.6%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
H1 2019	11	3 859	1 368	3	2 487	2.0%	n.a. ⁸	n.a.
2018	11	8 050	3 942	157	3 951	1.7%	n.a. ⁹	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
H1 2019¹⁰	176	145 807	12 586	8 496	124 724	100.0%	301 056	100.0%
2018¹¹	174	280 982	26 960	17 724	236 298	100.0%	293 734	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leerstehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter (Stichtagsbetrachtung, annualisiert).

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerters.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

6 Stichtagsbetrachtung (Marktmieten bei leerstehenden Flächen).

7 Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung.

8 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2019 TCHF 21 988.

9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2018 TCHF 24 937.

10 Für 2019 sechs Monate bzw. per 30. Juni.

11 Für 2018 zwölf Monate bzw. per 31. Dezember.

	Markt- miete ²	In % vom Total	Bewer- tungs- diffe- renzen ³	Immo- bilien- wert	In % vom Total	Rendite brutto ⁴	Rendite netto ⁵	Leer- stand in CHF ⁶	Leer- stands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leer- stands- quote (m ²)
	171 663	56.9%	70 800	4 284 723	54.8%	4.0%	3.5%	5 592	3.2%	19 440	3.8%
	169 395	57.5%	68 052	4 123 381	55.4%	4.0%	3.4%	7 110	4.2%	25 367	5.1%
	34 530	11.5%	11 665	878 114	11.2%	3.8%	3.2%	1 460	4.2%	2 798	3.7%
	34 591	11.7%	23 252	861 940	11.6%	3.8%	3.2%	1 447	4.2%	2 718	3.6%
	27 378	9.1%	396	617 770	7.9%	4.2%	3.7%	896	3.3%	3 555	3.7%
	31 230	10.6%	12 477	683 080	9.2%	4.1%	3.5%	1 230	4.0%	4 492	4.1%
	23 433	7.8%	12 258	534 990	6.8%	3.8%	3.3%	903	4.2%	4 676	4.9%
	13 643	4.6%	3 862	296 130	4.0%	4.2%	3.4%	1 142	8.4%	8 410	15.2%
	23 231	7.7%	7 047	423 935	5.4%	4.2%	3.3%	1 571	7.5%	5 002	6.0%
	21 732	7.4%	13 827	383 385	5.2%	4.5%	3.7%	1 410	7.3%	4 213	5.4%
	21 307	7.1%	346	412 042	5.3%	5.0%	4.2%	1 530	7.0%	6 649	7.8%
	24 037	8.2%	- 4 064	431 016	5.8%	4.8%	4.0%	2 405	9.5%	11 759	12.1%
	n.a.	n.a.	22 177	668 235	8.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	n.a.	n.a.	49 285	663 174	8.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	301 543	100.0%	124 688	7 819 809	100.0%	4.0%	3.5%	11 952	4.0%	42 120	4.4%
	294 628	100.0%	166 692	7 442 106	100.0%	4.1%	3.5%	14 745	5.0%	56 959	6.2%

Immobilienangaben

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Zürich						
Kilchberg, Seestr. 40, 42	3 401	2 181	0	0	833	3 014
Rüschlikon, Moosstr. 2	6 798	5 589	0	0	3 560	9 149
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25	3 788	988	0	0	2 960	3 948
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29	30 671	43 467	0	195	3 134	46 796
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 538	0	0	0	7 538
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 469	0	0	496	6 965
Wallisellen, Richtistr. 7	4 582	8 672	0	0	531	9 203
Wallisellen, Richtistr. 9	4 080	6 003	0	0	0	6 003
Wallisellen, Richtistr. 11	4 988	6 967	0	0	405	7 372
Zürich, Alfred Escher-Str. 17	275	997	0	0	0	997
Zürich, Augustinergasse 25	236	255	0	327	157	739
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 526	2 032	0	0	4 558
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18	344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6	763	1 897	649	419	277	3 242
Zürich, Bahnhofstr. 39	1 093	1 751	1 740	0	71	3 562
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, Binzing 15/17	33 878	35 680	0	0	4 659	40 339
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	1 155	3 394	237	0	293	3 924
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	11 686	0	0	0	11 686
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)	5 139	8 627	0	0	1 140	9 767
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)	5 926	3 532	1 401	0	40	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	711	0	0	0	711

- 1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	33	26.9%	3.7%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	122	0.0%	2.8%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
	59	0.3%	5.9%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
	209	0.4%	7.0%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	137	0.0%	4.3%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
	126	27.0%	3.0%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
	156	0.0%	5.6%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
	105	0.0%	5.7%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
	123	23.2%	5.2%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.9%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	1	0.0%	2.7%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.2%	1885	1984 2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	10.1%	1.7%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	7	0.0%	2.2%	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.4%	1967	1995 2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.2%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	140	0.0%	5.7%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	17	2.2%	3.0%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	7	0.0%	3.5%	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	0.0%	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4%
	0	0.0%	0.0%	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8%
	56	0.1%	3.2%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	272	0.1%	3.3%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.1%	3.2%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.0%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.6%	3.9%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.6%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.0%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 70 bis 71.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Dufourstr. 56	900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7	1 296	2 766	433	0	35	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10	4 122	7 678	0	0	486	8 164
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62	10 382	15 712	0	885	7 690	24 287
Zürich, Förrlibuckstr. 66	2 055	5 254	0	0	1 901	7 155
Zürich, Förrlibuckstr. 110	2 963	9 531	350	194	1 391	11 466
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 813	0	0	144	4 957
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6	907	1 245	1 071	0	684	3 000
Zürich, Gartenstr. 32	694	1 707	0	0	0	1 707
Zürich, Genferstr. 23	343	946	0	0	72	1 018
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 761	792	0	19	2 572
Zürich, Goethestr. 24	842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	7 245	810	0	960	9 015
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 224	4 941	0	646	23 811
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 780	1 293	0	5 462	23 535
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förrlibuckstr. 150	8 225	28 177	0	280	5 827	34 284
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	12 152	434	80	6 095	18 761
Zürich, Hottingerstr. 10-12	1 922	3 424	0	0	546	3 970
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	620	1 107
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6	686	265	377	190	2 228	3 060
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26	657	1 537	0	0	202	1 739
Zürich, Limmatquai 4	529	2 370	159	222	114	2 865
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51	429	1 471	0	243	367	2 081
Zürich, Limmatstr. 250-254, 264, 266 («Red»)	4 705	7 808	0	283	711	8 802
Zürich, Limmatstr. 291	973	2 816	0	0	154	2 970
Zürich, Lintheschergasse 23	135	359	0	80	171	610
Zürich, Löwenstr. 16	206	468	150	0	198	816
Zürich, Löwenstr. 22	250	679	198	0	79	956

- 1 Stichtag-Betrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	12	0.0%	3.4%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	65	0.0%	5.8%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	85	1.3%	3.7%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
	312	1.2%	5.0%	1989	2016 17	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	80	0.3%	5.3%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	64	3.8%	5.1%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	39	0.3%	4.1%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	3	1.7%	2.3%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	23	1.0%	3.4%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.2%	3.8%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	3	20.1%	2.0%	1904	1993 2010 12 18	27.05.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	14	10.1%	3.5%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
	236	6.1%	3.6%	1992	2009 13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
	41	1.5%	4.3%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	66	7.1%	3.9%	1975	1999 2019	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	44	13.3%	3.6%	1952	1997 2006 18	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	18	0.8%	3.4%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.7%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.8%	2.6%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	35	0.0%	4.0%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	36	2.0%	3.4%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
	7	0.0%	4.1%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.5%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	1	32.7%	2.8%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	4	0.0%	3.1%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 70 bis 71.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Mühlebachstr. 6	622	616	0	0	0	616
Zürich, Mühlebachstr. 32	536	2 070	0	0	55	2 125
Zürich, Obstgartenstr. 7	842	1 883	0	0	0	1 883
Zürich, Poststr. 3	390	812	854	0	34	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611	1 981	2 846	656	0	107	3 609
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 987	739	0	1 196	4 922
Zürich, Seefeldstr. 5	498	604	0	306	289	1 199
Zürich, Seefeldstr. 123	2 580	6 586	1 562	0	138	8 286
Zürich, Seestr. 353 ⁷	3 593	7 304	0	0	392	7 696
Zürich, Sihlamsstr. 5	354	449	0	140	359	948
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 073	0	0	31	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11	1 589	4 418	222	0	389	5 029
Zürich, Stauffacherstr. 31	400	534	0	204	863	1 601
Zürich, Theaterstr. 12	1 506	2 233	4 323	0	40	6 596
Zürich, Theaterstr. 22	324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9	989	3 486	313	909	672	5 380
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	1 074	2 953	676	102	358	4 089
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109	1 760	6 437	0	0	1 554	7 991
Zürich, Zurlindenstr. 134	487	1 224	133	0	134	1 491
Zürich, Zweierstr. 129	597	1 759	260	0	834	2 853
Total	246 758	389 673	35 279	10 598	81 486	517 036

1 Stichtagsbetrachtung. 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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	7	0.0%	4.6%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
	21	0.0%	3.7%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	16	0.9%	4.1%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	60	10.8%	4.2%	2001 02	2017	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	77	3.3%	3.8%	1959	2003 08 18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	10.6%	3.0%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	85	1.2%	3.2%	1972	2004 17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	125	4.8%	6.0%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
	0	0.6%	3.7%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	8	22.0%	2.0%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	35	1.5%	3.8%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	3	0.0%	3.1%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	3	0.2%	3.0%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.8%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	2	14.2%	2.8%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	6	0.3%	3.9%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	125	6.7%	4.2%	1981	2006 16 18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	17	4.1%	3.5%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	7	3.0%	4.0%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	3 355	3.2%	3.5%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 70 bis 71.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Genf						
Carouge GE, Route des Acacias 50/52	4 666	9 557	0	0	31	9 588
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6	990	1 016	0	0	0	1 016
Cologny, Port Noir Hammam & Bain Genève Plage	0	0	0	0	2 829	2 829
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Helv. 25	882	4 512	1 164	0	41	5 717
Genève, Place du Molard 7	593	2 112	0	843	423	3 378
Genève, Rue de Hollande 14 / Rue de Hesse 16bis	314	1 601	0	0	0	1 601
Genève, Rue de l'Arquebuse 8	347	2 160	0	0	0	2 160
Genève, Rue de la Corratierie 24/26	1 005	1 579	617	0	185	2 381
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	1 060	173	0	77	1 310
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 392	1 249	0	354	11 995
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58	2 864	5 792	0	0	564	6 356
Genève, Rue du Mont-Blanc 12	258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11	578	2 985	796	0	366	4 147
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8	1 062	2 258	366	134	1 012	3 770
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11	392	2 048	269	0	46	2 363
Genève, Rue François-Diday 8	632	2 438	0	0	0	2 438
Genève, Rue Jean-Petitot 12	354	1 343	0	0	0	1 343
Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2	294	1 412	0	0	0	1 412
Genève, Rue Richard-Wagner 6	6 634	9 976	0	0	0	9 976
Total	25 459	63 709	4 808	977	5 928	75 422
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	336	0	530	314	1 180
Basel, Dornacherstr. 210	4 994	9 792	2 770	0	1 963	14 525
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16	320	133	0	345	724	1 202
Basel, Freie Str. 38	299	351	848	0	77	1 276
Basel, Greifengasse 21	416	199	878	0	847	1 924
Basel, Grosspeterstr. 18, 20	8 062	13 183	0	0	653	13 836
Basel, Grosspeterstr. 44 (Grosspeter Tower)	3 978	11 383	0	5 493	1 125	18 001
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5	7 018	15 393	0	0	0	15 393
Basel, Kirschgartenstr. 12/14	1 376	4 962	787	143	484	6 376
Basel, Marktgasse 4	272	374	367	0	327	1 068
Basel, Marktgasse 5	330	997	296	0	117	1 410
Basel, Marktplatz 30/30A	560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	3 900	12 000	0	0	424	12 424
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 193	0	245	336	3 774
Total	36 377	74 366	5 946	7 187	7 689	95 188

- 1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	181	0.0%	3.9%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	5	0.0%	4.3%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	5.3%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
	64	4.6%	3.5%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	18.9%	2.0%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1900	2011 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	10	0.0%	3.4%	1900	2011 14	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	10	17.9%	1.4%	1825	1996 2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	255	15.3%	2.9%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
	52	0.6%	3.8%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	4	0.0%	2.9%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.4%	3.3%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.5%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.7%	1924	2012 17	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1800	2014	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.0%	1870	2011 12	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	69	0.0%	2.8%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
	650	4.2%	3.2%						
	0	5.1%	3.0%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	4	2.5%	3.9%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.4%	1896	1981 82 2005 16	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	10.4%	2.7%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	100	3.2%	5.7%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	152	9.2%	2.7%	2017		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	227	0.0%	4.9%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
	90	0.2%	4.3%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.6%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.0%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.3%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	108	2.5%	4.2%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
	53	0.2%	3.3%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	734	3.3%	3.7%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 70 bis 71.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Bern						
Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 ⁶	649	0	0	0	3 440	3 440
Bern, Bollwerk 15	403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2	3 342	4 356	240	0	94	4 690
Bern, Genfergasse 4	325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47	2 585	6 193	0	0	786	6 979
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	260	310	793
Bern, Kramgasse 78	241	178	510	0	325	1 013
Bern, Laupenstr. 10	969	1 835	571	0	233	2 639
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	7 131	1 470	0	804	9 405
Bern, Seilerstr. 8a	1 049	3 645	386	0	569	4 600
Bern, Waisenhausplatz 14	826	1 234	1 772	0	432	3 438
Bern, Zeughausgasse 26/28	629	679	395	1 755	622	3 451
Liebefeld, Waldegstr. 30 ⁶	5 532	14 399	0	0	1 386	15 785
Liebefeld, Waldegstr. 37 ⁶	5 335	11 085	0	0	913	11 998
Liebefeld, Waldegstr. 38 ⁶	11 975	3 368	0	0	506	3 874
Liebefeld, Waldegstr. 41, 45, 47 ⁶	7 044	3 403	0	182	727	4 312
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10–92	67 099	2 726	834	0	11 003	14 563
Total	113 674	62 449	6 786	2 860	22 603	94 698
Lausanne						
Lausanne, Av. Agassiz 2	757	1 394	0	0	0	1 394
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 262	0	262	385	2 909
Lausanne, Av. de Sévelin 40	3 060	1 622	0	0	4 966	6 588
Lausanne, Av. de Sévelin 46	3 320	10 141	0	0	5 105	15 246
Lausanne, Av. de Sévelin 54	1 288	639	0	0	2 371	3 010
Lausanne, Ch. de Bossons 2	1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot	0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Grand Pont 1	371	0	1 069	0	0	1 069
Lausanne, Place Saint-François 5	1 070	2 341	1 633	1 542	392	5 908
Lausanne, Place Saint-François 15	5 337	8 717	1 725	0	36	10 478
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 299	543	0	440	2 282
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 796	265	0	4 181	12 242
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 770	1 338	0	0	3 108
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	2 087	3 252	1 458	0	158	4 868
Lausanne, Rue du Pont 22	465	1 331	330	295	400	2 356
Total	31 351	48 106	8 361	2 099	24 223	82 789

1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	0	0.0%	1.9%	1694 1932		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	0	0.0%	3.5%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	115	0.0%	4.7%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.2%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	6	0.0%	5.3%	1964 76	1995 2006 09 18	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	0.6%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.7%	1965	1997 2004 11 17	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	7	0.0%	4.2%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	58	0.0%	4.9%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	18.5%	2.7%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	4.4%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	130	6.4%	2.7%	2014		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	229	5.6%	2.9%	2003		01.01.2019	IS	AE	100.0%
	56	0.7%	4.2%	1918	2016	01.01.2019	IS	AE	100.0%
	86	0.7%	3.0%	1907 12	2008 10	01.01.2019	IS	AE	100.0%
	72	11.5%	2.8%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	759	4.2%	3.3%						
	9	0.0%	3.2%	1880	2002 12 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	23	7.5%	4.2%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	146	25.2%	1.1%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	10	8.4%	5.8%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	6.6%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	8	7.5%	6.1%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	63	0.0%	4.8%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
	0	0.0%	4.3%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	30.6%	1.6%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	61	0.0%	4.0%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.9%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	61	9.0%	4.9%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	221	29.3%	2.4%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.2%	1.3%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	77	3.6%	0.4%	1962 63	1998 2002 19	31.12.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.5%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	679	7.5%	3.3%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 70 bis 71.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Übrige Standorte						
Aarau, Bahnhofstr. 18	496	1 380	671	0	43	2 094
Aarau, Bahnhofstr. 29/33	1 375	2 053	1 567	0	625	4 245
Aarau, Igelweid 1	356	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	14 313	555	0	3 474	18 342
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	7 263	3 441	0	2 280	12 984
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes	269	879	549	0	104	1 532
Fribourg, Rue de Morat 11-11A-11B-11C	2 642	1 118	0	0	0	1 118
Interlaken, Bahnhofstr. 23	419	0	353	0	0	353
Locarno, Via Respini 7/9	0	0	0	0	4 916	4 916
Lugano, Via Emilio Bossi 9	1 049	1 626	59	0	0	1 685
Lugano, Via Ginevra 2	1 176	2 267	0	0	0	2 267
Lugano, Via Pessina 16	356	565	611	0	265	1 441
Luzern, Maihofstr. 1	930	2 263	328	0	596	3 187
Olten, Baslerstr. 44	657	2 045	401	0	596	3 042
Rheinfelden, Salmencenter / Quellenhaus Baslerstr. 2-16	34 241	4 850	5 992	0	12 787	23 629
Solothurn, Gurzelngasse 6	0	519	507	0	0	1 026
Winterthur, Marktgasse 74	351	0	569	0	697	1 266
Winterthur, Untertor 34	146	301	0	92	322	715
Zug, Kolinplatz 2	285	793	119	0	180	1 092
Total	55 028	42 515	15 826	92	27 069	85 502
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁸						
Basel, Projekt «Steintorberg»	2 845	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genève, Projekt «Rue de Berne» ⁹	926	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genève, Projekt «Rue du Marché»	798	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Köniz, Projekt «Spiegel» ⁹	1 608	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Paradiso, «Residenza Parco Lago» ⁹	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Uster, Projekt «Bankstrasse Uster» ⁹	960	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» ⁹	5 513	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil ⁹	19 354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «ATMOS»	10 557	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Bahnhofquai/-platz»	3 379	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «P-West»	3 495	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	60 552	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	569 199	680 818	77 006	23 813	168 998	950 635

- 1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
	11	0.0%	4.2%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	18	0.3%	4.0%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	4.4%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	63	0.9%	4.7%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
	80	3.2%	5.4%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
	3	6.4%	4.1%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	21	0.0%	6.1%	1730 1978	2008 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	5.3%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.9%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
	23	0.9%	3.7%	1977	2000 14	01.02.2018	PP	AE	100.0%
	10	0.0%	3.5%	1930 95	2012	01.02.2018	PP	AE	100.0%
	0	19.9%	3.2%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	43	1.6%	5.0%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	21	5.1%	4.8%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	410	12.7%	3.7%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	8.3%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
	0	79.7%	1.4%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	6.8%	3.2%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	1	0.0%	4.2%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	704	7.0%	4.2%						
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.07.2002	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	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.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	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.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2002	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.						
	6 881	4.0%	3.5%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 70 bis 71.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «Steinentorberg» Basel, Steinentorberg 8/12

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 10 Mio. (davon CHF 0.6 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 90%	Anfang 2020

«Residenza Parco Lago» Paradiso, Via Bosia 5

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Nutzfläche ca. 13 000 m².	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 80 Mio. (davon CHF 23.1 Mio. beansprucht) Verkaufsstand: 15%	Mitte 2020

Projekt «Rue du Marché» Genève, Rue du Marché 40

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (davon CHF 15.8 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Mitte 2020

Projekt «P-West» Zürich, Förrlibuckstrasse 151 (Parkhaus)

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 4 Mio. (davon CHF 0.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 90%	Ende 2020

Projekt «ATMOS» Zürich, Förrlibuckstrasse 178/180, Hardturmstrasse 181/183/185

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Ersatzneubau Nutzfläche ca. 23 000 m².	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 130 Mio. (davon CHF 32.3 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 45%	Anfang 2021

Projekt «Bahnhofquai/-platz»**Zürich, Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15; Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7; Bahnhofplatz 2**

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 112 Mio.	Im Bau (Etappe 1) Liegenschaft Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 55 Mio. (davon CHF 18.9 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 95%	Mitte 2021
	Im Bau (Etappe 2) Liegenschaft Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 45 Mio. (davon CHF 8.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2021
	In Planung (Etappe 3) Baubeginn: Anfang 2021 Liegenschaft Bahnhofplatz 2 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. Vermietungsstand: n.a.	Mitte 2022

Die übrigen nicht aufgeführten Areale und Entwicklungsliegenschaften befinden sich derzeit in Überprüfung oder sind fertiggestellt.

Käufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Bern, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26	649	0	0
Liebefeld, Waldeggstr. 30 ¹	5 532	14 399	0
Liebefeld, Waldeggstr. 37 ¹	5 335	11 100	0
Liebefeld, Waldeggstr. 38 ¹	11 975	3 230	0
Liebefeld, Waldeggstr. 41, 45, 47 ¹	7 044	3 403	0

¹ Kauf der Liegenschaften im Rahmen der Akquisition der Carba Immobilien AG.

Verkäufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 725	459
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169	3 967	10 373	0

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Marktwertanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	6%	6%
2019	4%	5%
2020	6%	10%
2021	14%	16%
2022	18%	16%
2023	11%	12%
2024	6%	5%
2025	10%	10%
2026	5%	6%
2027	3%	1%
2028	8%	6%
2029+	9%	7%
Total	100%	100%

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	0	3 440	3 440	0	01.01.2019	n.a.
	0	1 386	15 785	130	01.01.2019	n.a.
	0	850	11 950	229	01.01.2019	n.a.
	0	644	3 874	56	01.01.2019	n.a.
	182	727	4 312	87	01.01.2019	n.a.

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	509	1 208	10 901	143	15.12.2005	06.02.2019
	0	1 464	11 837	144	01.10.1999	15.01.2019

Mieterstruktur

	31. Dezember 2018	30. Juni 2019
Swisscom	10%	10%
Google	4%	4%
Edmond de Rothschild	2%	2%
Schweizer Post	2%	2%
Bär & Karrer	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	8%	8%
Übrige	70%	72%
Total	100%	100%

Die entsprechenden Mieterträge fallen vollumfänglich im Segment «Immobilienanlagen» an.

Kontaktstellen und wichtige Daten

Hauptadressen

PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug
Telefon +41 (0)41 728 04 04
Fax +41 (0)41 728 04 09

PSP Group Services AG

Seestrasse 353, Postfach
CH-8038 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 59 00
Fax +41 (0)44 625 58 25

Agenda

Publikation Q1–Q3 2019
12. November 2019

Publikation FY 2019
25. Februar 2020

Ordentliche Generalversammlung 2020
9. April 2020, Theater Casino Zug, Zug

Publikation Q1 2020
5. Mai 2020

Geschäftsleitung

Giacomo Balzarini

Chief Executive Officer

Adrian Murer

Chief Investment Officer

Martin Heggli

Chief Operating Officer

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Ronald Ruepp

Sekretär des Verwaltungsrats
Telefon +41 (0)41 728 04 04
E-Mail ronald.ruepp@psp.info

Investor Relations

Vasco Cecchini

Chief Communications Officer
Telefon +41 (0)44 625 57 23
E-Mail vasco.cecchini@psp.info

Kundenbetreuung

Geschäftsstellen

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.

Zürich

Leitung: Thomas Bracher

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

Genf

Leitung: Peter Cloet

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

Olten

Leitung: Roger Hänggi

PSP Management AG
Baslerstrasse 44
CH-4600 Olten
Telefon +41 (0)62 919 90 00
Fax +41 (0)62 919 90 01

Impressum

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug

Konzept, Gestaltung: LST AG, Luzern

Fotos: Xen-on, Adligenswil, Urs Pichler, Adliswil, LST AG, Luzern

Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen

August 2019

Grafiken/Tabellen

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Kennzahlen und Veränderungen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Original in Deutsch

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

Nachhaltigkeit

Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version dieses Berichts.

Dieser Bericht ist als PDF auf www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154
Reuters: PSPZn.S
Bloomberg: PSPN SW

