

12

GESCHÄFTSBERICHT 2012

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

KENNZAHLEN

FINANZIELLE KENNZAHLEN	Einheit	2011	2012	ÄNDERUNG IN % ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	270 675	272 849	0.8
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.0	1.5	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	325 068	266 851	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	7 504	12 924	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	10 337	8 351	
Reingewinn	CHF 1 000	403 994	368 631	- 8.8
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	149 020	161 614	8.5
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 532	238 624	2.6
EBITDA-Marge	%	81.5	81.1	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 050 916	6 354 173	5.0
Eigenkapital	CHF 1 000	3 268 894	3 698 934	13.2
Eigenkapitalquote	%	54.0	58.2	
Eigenkapital-Rendite	%	13.0	10.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 946 894	1 808 286	- 7.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.2	28.5	
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Anzahl Liegenschaften	Stück	168	163	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 611 591	5 968 097	6.4
Brutto-Rendite ³	%	4.9	4.7	
Netto-Rendite ³	%	4.2	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.3	8.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9	9	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	346 879	314 430	- 9.4
PERSONALBESTAND				
Periodenende	Stellen	84	84	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77	78	
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	9.40	8.21	- 12.6
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.47	3.60	3.9
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00	3.20 ⁶	6.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	75.28	80.64	7.1
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	89.02	95.21	7.0
Aktienkurs Periodenende	CHF	78.60	86.55	10.1

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2011 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2011.

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 14, Fussnote 2.

3 Gilt für Liegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2013 für das Geschäftsjahr 2012: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

INHALT

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats zum Geschäftsjahr 2012	4
Das Wichtigste in Kürze	6
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	8
Firmenporträt	9
Die PSP-Aktie	14
Bericht zum Geschäftsjahr 2012	18
FINANZBERICHTE	31
PSP Swiss Property Gruppe	32
PSP Swiss Property AG (Holding)	92
ZUSATZINFORMATIONEN	103
Corporate Governance	104
Nachhaltigkeitsbericht	120
Immobilienportfolio	126
Mehrjahresübersicht	142
Kontaktstellen und wichtige Daten	144
Kundenbetreuung	145

BILDKONZEPT

Eine Immobilie ist nicht einfach eine Hülle aus Glas, Beton und Stahl. Eine Immobilie lebt. Sie hat eine Geschichte, eine Gegenwart und eine Zukunft. Vor allem aber bietet sie Raum für Menschen, die zusammen leben, arbeiten oder die Freizeit verbringen. Jede Immobilie beherbergt ihren eigenen, spannenden Mikrokosmos von Individuen mit ganz speziellen Wünschen, Bedürfnissen und Zielen. Die Bildseiten dieses Geschäftsberichts geben Einblick hinter die Fassaden ausgewählter PSP-Liegenschaften.

GRAFIKEN/TABELLEN

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

ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar (Bestellungen unter investor.relations@psp.info).

www.psp.info

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



VORWORT DES VERWALTUNGSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

AN UNSERE AKTIONÄRE, GESCHÄFTSPARTNER UND MITARBEITER

Die Schweizer Wirtschaft bewegte sich in den vergangenen beiden Jahren auf einem soliden Wachstumspfad, trotz weltweiter Finanz- und Schuldenkrise sowie Rezession im Euroraum. Im 1. Halbjahr 2012 entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft besonders gut, besser jedenfalls als vielerorts prophezeit worden war. Erst im 2. Halbjahr schwächte sich die Konjunktur ab, doch auch diese Abschwächung fiel weniger dramatisch aus als befürchtet. Mit einem geschätzten realen Wirtschaftswachstum gemessen am Bruttoinlandprodukt (BIP) von rund 1% im Gesamtjahr 2012 (nach 2% im Vorjahr) konnte in der Schweiz ein Abgleiten in die Rezession vermieden werden. Die Inflation ist in der Schweiz praktisch inexistent; 2012 war sie sogar leicht negativ. Und gemäss der Schweizerischen Nationalbank besteht auf absehbare Zeit keine Inflationsgefahr. Entsprechend bewegten sich auch die Zinsen kaum und verharrten auf historisch tiefem Niveau. Der für PSP Swiss Property relevante kommerzielle Immobiliensektor, der von der Frankenstärke und internationalen Problemen nur indirekt tangiert wird, blieb weiterhin stabil.

In diesem Umfeld behauptete sich PSP Swiss Property erneut erfolgreich. So erwirtschafteten wir im Geschäftsjahr 2012 wiederum ein operatives Rekordergebnis und erreichten einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 161.6 Mio. (2011: CHF 149.0 Mio.). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Dieses Resultat erlaubt es uns, an der kommenden Generalversammlung vom 9. April 2013 eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu beantragen – eine Steigerung um 6.7% verglichen mit der Vorjahresausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.7% auf dem Jahresendkurs 2012 von CHF 86.55 (zusätzlich zur Aktienkurssteigerung von 10.1% im Jahr 2012). Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Auf der Finanzierungsseite präsentiert sich die Situation für PSP Swiss Property unverändert positiv: Per Ende 2012 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von insgesamt CHF 500 Mio.; das Verhältnis von Finanzschulden zu Gesamtaktiven lag bei 28.5%. Zudem wird PSP Swiss Property auch mittelfristig von tiefen Zinsen profitieren: 85.6% der Finanzverbindlichkeiten hatten per Ende 2012 fixe Zinssätze bzw. waren mittels Interest Rate Swaps abgesichert. Die solide Finanzierung und die starke Eigenkapitalausstattung sind mit ein Grund dafür, dass wir von der unabhängigen Rating-Agentur Fitch mit einem «A-/stabil» bewertet werden.

Auf dem Schweizer Immobilienmarkt verlaufen Veränderungen meist im Zeitlupentempo. Es überrascht deshalb kaum, dass sich in unseren Zielregionen und -segmenten 2012 nur wenig getan hat. Die Nachfrage nach Renditeliegenschaften war nach wie vor hoch, v.a. von Seiten schweizerischer institutioneller Investoren (Pensionskassen, Versicherungen u.a.), aber auch aus dem Ausland. An besonders gesuchten Wirtschaftsstandorten sind in der Berichtsperiode etwas mehr Bürogebäude und Detailhandelsflächen auf den Markt gekommen als auch schon. Wir haben, wie im Vorjahr, wiederum etliche Kaufmöglichkeiten geprüft, v.a. aber aufgrund von Preisüberlegungen aus langfristiger Sicht auch 2012 keine Anlageliegenschaften erworben. Umgekehrt haben wir fünf kleinere Anlageimmobilien für insgesamt CHF 19.5 Mio. veräussert, um unser Portfolio weiter zu optimieren. Anfang 2012 wurde eine Investition von rund CHF 26 Mio. für eine Wellness- und

Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern.

Obwohl wir etliche Vermietungserfolge verzeichnen konnten, ist die Vermietungssituation 2012 auch an Zentrumslagen etwas schwieriger geworden. Dies zum einen wegen neuer, zusätzlicher Büroflächen an der Peripherie, zum anderen wegen Restrukturierungen und der Zusammenlegung von Organisations- und Geschäftseinheiten bei verschiedenen Finanzinstituten und anderen Unternehmen.

2013 dürften sich die Rahmenbedingungen für die Schweizer Wirtschaft nicht wesentlich ändern. Die Prognosen der Wirtschaftsaguren für das laufende Jahr sind uneinheitlich; die meisten rechnen jedoch mit einem leicht höheren BIP-Wachstum als 2012; ein Abgleiten in eine Rezession scheint für die Schweiz unwahrscheinlich. Von der Inflation sind 2013 keine negativen Impulse zu erwarten. Damit ist auch bei den Zinsen kein Ausbruch nach oben zu befürchten, so dass die Refinanzierungssituation für Unternehmen, gerade auch im Immobiliensektor, unverändert günstig bleibt.

Die zusätzlichen Büroflächen, die in den kommenden zwei, drei Jahren v.a. im Grossraum Zürich noch auf den Markt kommen werden, werden den Wettbewerb intensivieren und die Leerstände tendenziell erhöhen. Trotzdem bleiben wir für unser Unternehmen auch bezüglich Vermietungsperspektiven zuversichtlich. Zum einen, weil wir unsere Liegenschaften bestens pflegen, unterhalten und wenn nötig renovieren, zum andern, weil es sich bei unseren Objekten mehrheitlich um attraktive Premium-Liegenschaften an 1a-Lagen handelt, die durch ein Überangebot oder Preisdruck in anderen Segmenten oder Regionen weniger tangiert werden. Unsere Strategie, laufend und gezielt substanzielle Beträge in die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften zu investieren, bedeutet natürlich kurzfristig zusätzliche Leerstände in den betroffenen Objekten; langfristig schafft sie jedoch einen erheblichen Mehrwert.

Wir verfolgen die Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im In- und Ausland weiterhin aufmerksam und bleiben unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungs politik treu. Alles in allem sind wir deshalb, allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz, zuversichtlich für 2013 – sowohl für die Schweiz als auch und ganz besonders für unser Unternehmen.

Bei den Arealen und Projekten fokussieren wir 2013 auf das Löwenbräu-Areal in Zürich, das Gurtenareal in Wabern bei Bern, den Neubau «Vorderer Stern» in Zürich, den Neubau «Lido» in Locarno und das Grossprojekt «Salmen-Park» in Rheinfelden. Die übrigen Areale befinden sich zum Teil noch in der Planungsphase.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013 einen EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 240 Mio. (2012: CHF 238.6 Mio.). Bei den Leerständen gehen wir per Jahresende von einer Quote von rund 10% aus (Ende 2012: 8.0%).



Dr. Günther Gose
Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

28. Februar 2013

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

ZAHLEN UND FAKTEN 2012

PORTFOLIOWERT: CHF 6.283 MRD.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Massnahmen für CHF 129.8 Mio. sowie den Verkauf von fünf Anlageliegenschaften für insgesamt CHF 19.5 Mio. Die Portfolioaufwertung betrug CHF 266.9 Mio. oder 4.5%.

SENKUNG DER LEERSTANDSQUOTE

Trotz eines anspruchsvollen Vermietungsmarkts konnte die Leerstandsquote auf 8.0% gesenkt werden (Ende 2011: 8.3%).

EIGENKAPITALBASIS: CHF 3.699 MRD.

Mit einer Eigenkapitalquote von 58.2% und einer Verschuldungsrate von 28.5% verfügt PSP Swiss Property weiterhin über eine äusserst starke Bilanz.

ERFOLGREICHES FREMDMITTEL-MANAGEMENT

Die unbenutzten zugesicherten Kreditlimiten betragen Ende 2012 CHF 500 Mio. Zusammen mit unserer niedrigen Verschuldungsquote bedeuten diese Kreditlinien optimale finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum.

EBITDA: CHF 238.6 MIO.

Dank Ertragssteigerungen und tieferem Finanzaufwand wurde der EBITDA-Vorjahreswert von CHF 232.5 Mio. um 2.6% übertroffen.

REINGEWINN OHNE LIEGENSCHAFTSERFOLGE: CHF 161.6 MIO.

Gegenüber dem Vorjahr stieg der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge um 8.5% auf CHF 161.6 Mio. bzw. um CHF 0.13 pro Aktie auf CHF 3.60 pro Aktie – ein weiterer Rekord in der Geschichte von PSP Swiss Property.

AUSSCHÜTTUNG VON CHF 3.20 PRO AKTIE

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2013 eine gegenüber dem Vorjahr um 6.7% höhere Auszahlung von CHF 3.20 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.7% auf dem Jahresendkurs 2012 von CHF 86.55 bzw. einer Gesamtrendite von 13.8% (inkl. Aktienkursentwicklung) für das Jahr 2012.

AGENDA 2013

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2013 9. April 2013, Kongresshaus Zürich

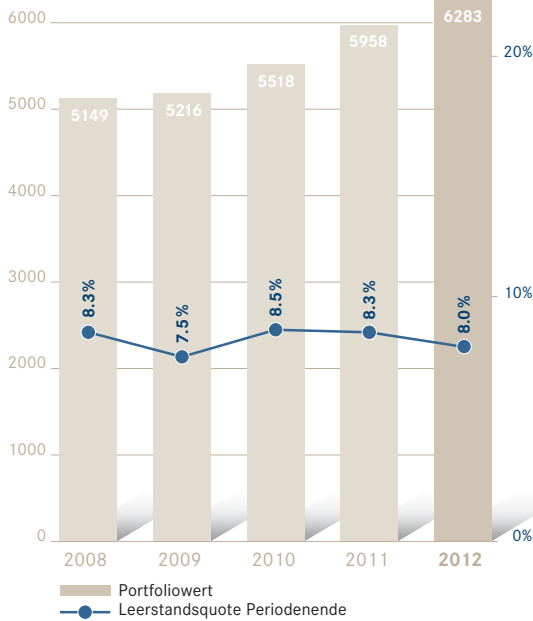
PUBLIKATION QUARTALSERGEBNIS Q1 2013 13. Mai 2013

PUBLIKATION HALBJAHRESERGEBNIS 2013 16. August 2013

PUBLIKATION QUARTALSERGEBNIS Q3 2013 12. November 2013

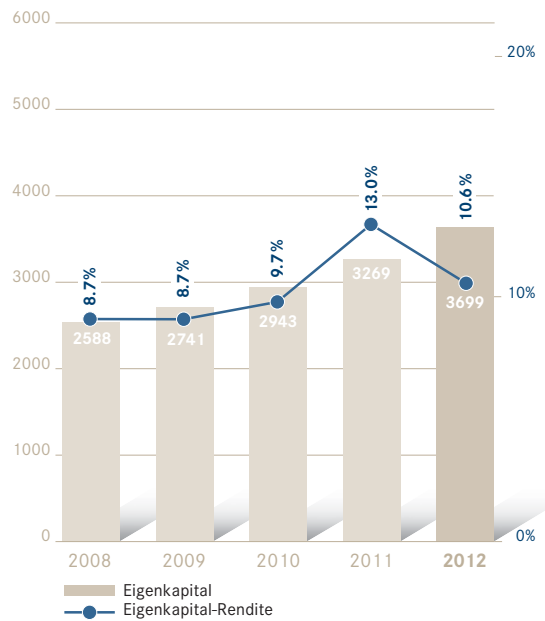
IMMOBILIENPORTFOLIO

(in CHF Mio., Leerstand in %)



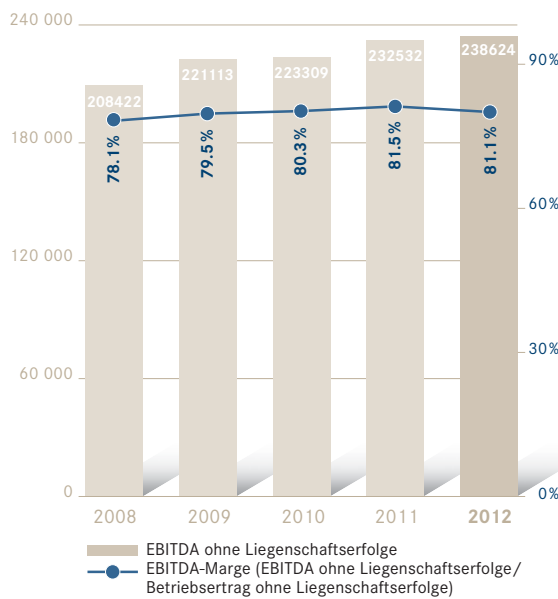
EIGENKAPITAL

(in CHF Mio., Rendite in %)



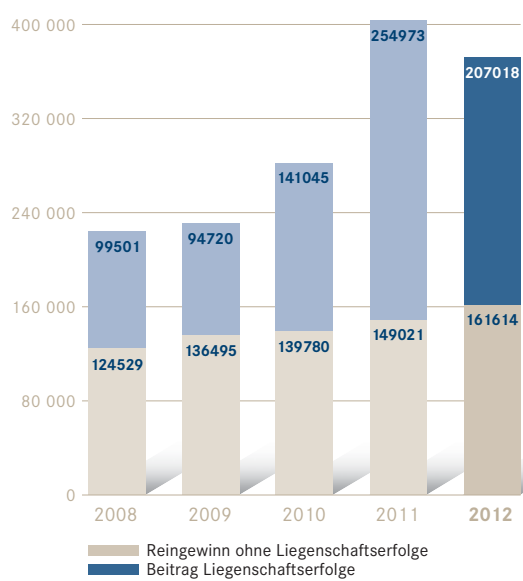
EBITDA

(in CHF 1 000, Marge in %)



ZUSAMMENSETZUNG REINGEWINN

(in CHF 1 000)



VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

VERWALTUNGSRAT



Dr. Günther Gose
Präsident



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter



Prof. Dr. Peter Forstmoser
Mitglied



Nathan Hetz
Mitglied



Gino Pfister
Mitglied



Josef Stadler
Mitglied



Aviram Wertheim
Mitglied

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt, Sekretär des Verwaltungsrats

GESCHÄFTSLEITUNG



Dr. Luciano Gabriel
Chief Executive Officer



Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer



Dr. Ludwig Reinsperger
Chief Investment Officer

FIRMENPORTRÄT

IMMOBILIENPORTFOLIO MIT LANGFRISTIGER AUSRICHTUNG

PSP Swiss Property besitzt schweizweit Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.968 Mrd. Die Objekte befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Dazu kommen Entwicklungsareale und -projekte mit einem Wert von CHF 0.314 Mrd. Mit einem totalen Immobilienwert von CHF 6.283 Mrd. gehört PSP Swiss Property zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz.

Strategiekonforme Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Nebst der Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Objektnutzung wird auch der Kostenseite gebührend Aufmerksamkeit geschenkt. Allgemeines Ziel ist die Kostenoptimierung für Eigentümer und Mieter und die nachhaltige Reduktion der Umweltbelastung in den Bereichen Energie, Wasser und CO₂.

REGIONALE PRÄSENZ

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

WERTORIENTIERTE WACHSTUMSTRATEGIE

PSP Swiss Property schafft Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum.

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

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

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

FIRMENPORTRÄT

PORTFOLIOWERT NACH REGIONEN

(in CHF Mio.)



STARKE KAPITALSTRUKTUR

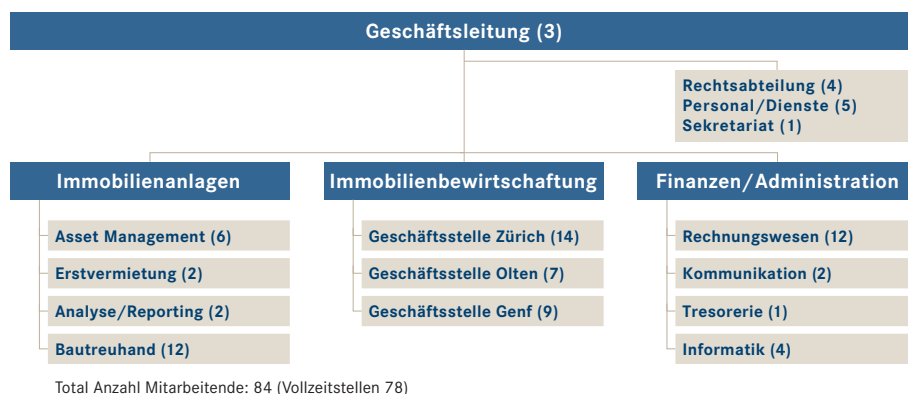
Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für jedes Unternehmen zentral. PSP Swiss Property ergreift frühzeitig Massnahmen, um die finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Dazu gehört auch, dass der Verschuldungsgrad niedrig gehalten und auf eine Refinanzierung geachtet wird, die den konservativen Investitionsansatz von PSP Swiss Property berücksichtigt. Es wird insbesondere auf ausreichend zugesicherte Kreditlinien und diversifizierte Finanzierungsquellen geachtet.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.699 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.2% – wies PSP Swiss Property per Ende 2012 eine äusserst starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 1.808 Mrd., was lediglich 28.5% der Bilanzsumme entspricht. Die restlichen 13.3%-Punkte waren hauptsächlich Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen. Im Weiteren betragen die unbenutzten zugesicherten Kreditlimiten per Ende 2012 CHF 500 Mio. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 33.6 Mio.

Die konservative Finanzierungspolitik stellt vor allem in unsicheren Kapital- und Finanzmarktzeiten wie heute einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil dar.

PERSONAL

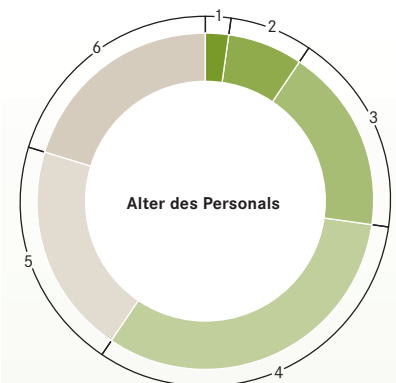
Die nachfolgende Darstellung zeigt die Führungsstruktur der Gruppe¹:



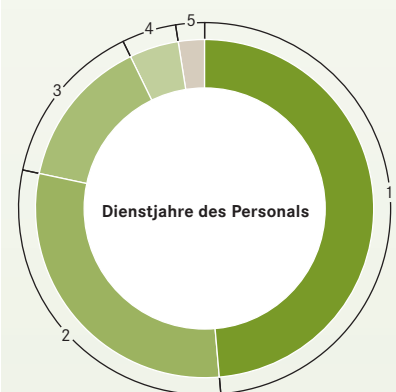
Ende 2012 beschäftigte PSP Swiss Property 84 Mitarbeitende (Ende 2011: 84); der Frauenanteil betrug 43% (Vorjahr: 48%). Die Fluktuation betrug 11% (Vorjahr: 7%).

Weitere Informationen zu den Mitarbeitenden finden sich im Abschnitt «Soziale Nachhaltigkeit», Seite 123.

Ende 2012 waren zudem gesamtschweizerisch 28 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2011: 32). Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der PSP Management AG geführt.



1	≤ 20-jährig:	2
2	21- bis 25-jährig:	6
3	26- bis 35-jährig:	15
4	36- bis 45-jährig:	27
5	46- bis 55-jährig:	17
6	> 55-jährig:	17



1	≤ 5 Jahre:	41
2	6 bis 10 Jahre:	25
3	11 bis 15 Jahre:	12
4	16 bis 20 Jahre:	4
5	> 20 Jahre:	2

¹ Im Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.1, Seite 104, ist die Gruppenstruktur nach Gesellschaften dargestellt.

FIRMENPORTRÄT

AUSWAHL EINIGER PSP-LIEGENSCHAFTEN



Richtstrasse 11,
Wallisellen



Bahnhofplatz 1,
Zürich



Bahnhofquai 15,
Zürich



Bahnhofstrasse 28a/
Waaggasse 6, Zürich



Bahnhofstrasse 66,
Zürich



Bahnhofstrasse 81/
Schweizergasse 2/4, Zürich



Binzring 15/17,
Zürich



Börsenstrasse 18,
Zürich



Brandschenkestrasse 110,
Zürich



Förlibuckstrasse 10,
Zürich



Hardturmstrasse 131 – 135,
Zürich



Schaffhauserstrasse 611,
Zürich



Seefeldstrasse 123,
Zürich



Theaterstrasse 12,
Zürich



Uraniastrasse 9,
Zürich



Waisenhausstr. 2/4,
Bahnhofquai 7, Zürich



Route des Acacias 50 – 52,
Carouge



Cours de Rive 13/15/Helv. 25,
Genf



Place du Molard 7,
Genf



Rue de la Corraterie 24 – 26,
Genf



Rue de la Fontaine 5,
Genf



Rue des Bains 31 – 33/35,
Genf



Avenue des Morgines 8 – 10,
Lancy



Falknerstrasse 31/
Weisse Gasse 16, Basel



Freie Strasse 38,
Basel



Grosspeterstrasse 18, 20,
Basel



Kirschgartenstrasse 12 – 14,
Basel



St. Alban-Anlage 46,
Basel



Bollwerk 15,
Bern



Laupenstrasse 18/18a,
Bern



Seilerstrasse 8,
Bern



Spitalgasse 9,
Bern



Zeughausgasse 26/28,
Bern



Place Saint-François 5,
Lausanne



Rue du Pont 22,
Lausanne



Rue de Sébeillon 1/3/5,
Lausanne



Bahnhofstrasse 29/33,
Aarau



Avenue de Beauregard 1,
Fribourg



Route des Arsenaux 41,
Fribourg



Marktgasse 74,
Winterthur

DIE PSP-AKTIE

DIVIDENDENPOLITIK

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge² betragen. PSP Swiss Property ist bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies hat die Gesellschaft in ihrer Firmengeschichte bis anhin auch eindrücklich getan.

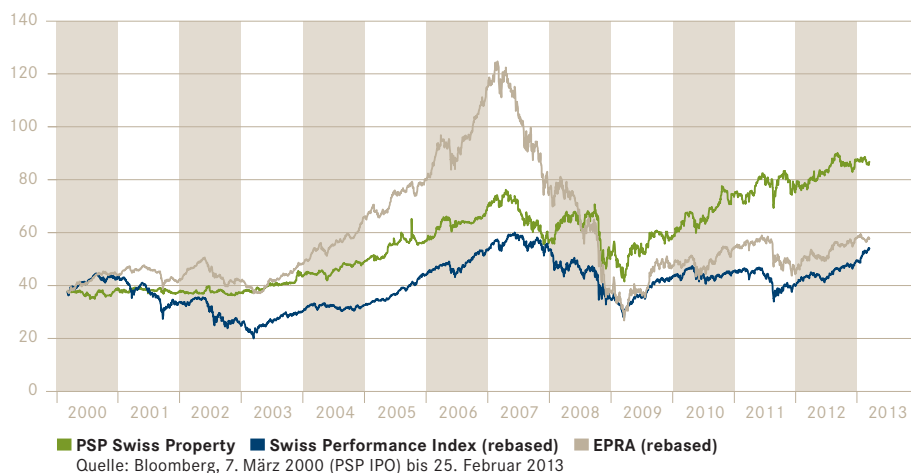
RÜCKZAHLUNG VON KAPITALEINLAGEN

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

Im Berichtsjahr 2012 wurden, anstelle einer Dividende für das Geschäftsjahr 2011, erstmals Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 131.4 Mio. ausgeschüttet. Per Ende 2012 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen damit CHF 527.862 Mio.

AKTIENKURSENTWICKLUNG

(in CHF)



Die PSP-Aktie stieg im Jahr 2012 um 10.1% von CHF 78.60 auf CHF 86.55. Im April 2012 wurde zudem eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie getätigt. Seit der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2012 ist die Aktie um 129.3% gestiegen.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2012 wurden täglich im Schnitt 87 231 Aktien im Wert von CHF 7.3 Mio. gehandelt (2011: 109 124 Aktien im Wert von CHF 8.3 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2012 CHF 1.816 Mrd. (2011: CHF 2.115 Mrd.).

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

KENNZAHLEN	Einheit	2011	2012
AKTIENKURS			
Höchst	CHF	83.50	89.95
Tiefst	CHF	67.00	75.40
Periodenende	CHF	78.60	86.55
SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154			
BÖRSENKAPITALISIERUNG			
Höchst	CHF Mio.	3 830.0	4 125.8
Tiefst	CHF Mio.	3 073.1	3 458.4
Periodenende	CHF Mio.	3 605.2	3 969.9
ANZAHL AKTIEN			
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891
Eigene Aktien	Stück	2 446 896	0
Ausstehende Aktien	Stück	43 420 995	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	42 978 982	44 876 202
Reservierte Aktien ¹	Stück	8 126	8 126
KENNZAHLEN PRO AKTIE			
Gewinn pro Aktie (EPS) ²	CHF	9.40	8.21
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{2, 3}	CHF	3.47	3.60
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00	3.20 ⁴
Payout-Ratio ⁵	%	86.5	88.9
Barrendite ⁶	%	3.8	3.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	75.28	80.64
Prämie zum NAV ⁸	%	4.4	7.3
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	89.02	95.21
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁸	%	- 11.7	- 9.1

1 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

2 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

3 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 14, Fussnote 2.

4 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2013 für das Geschäftsjahr 2012: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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

6 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Ausschüttung pro Aktie.

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

BEDEUTENDE AKTIONÄRE

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich im Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.2, Seiten 104 bis 105.

INVESTOR RELATIONS

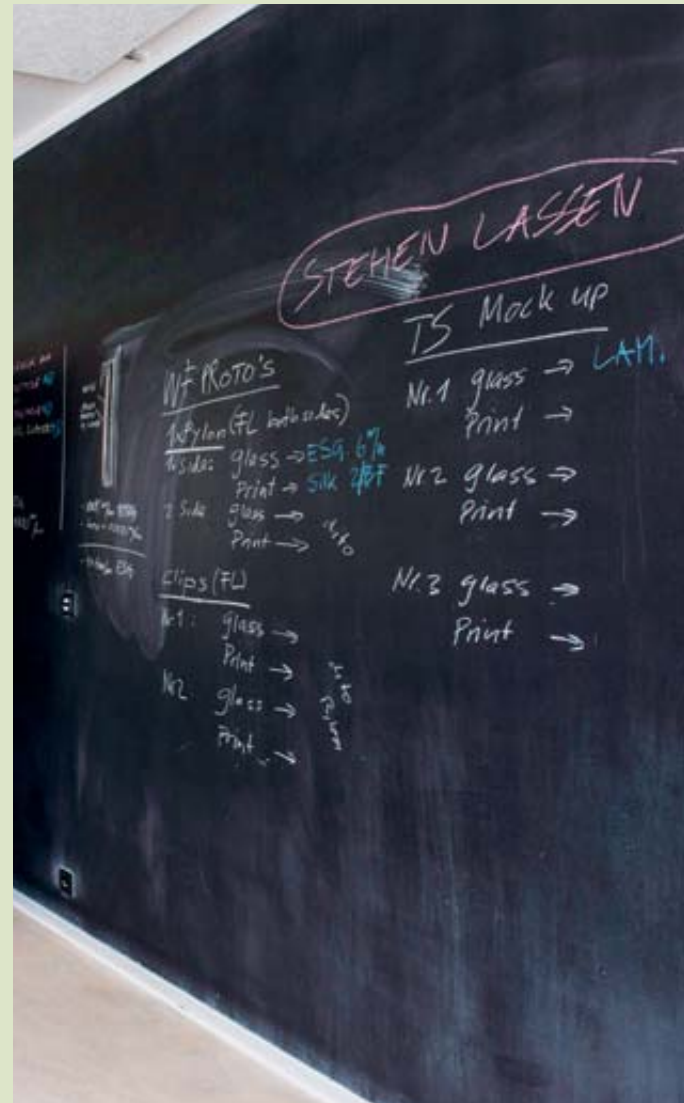
Vasco Cecchini, Telefon +41 (0)44 625 57 23, investor.relations@psp.info

LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

HARDTURMSTRASSE 169 – 175, ZÜRICH

Diese Immobilie liegt in Zürich-West, einem besonders lebendigen und aufstrebenden Stadtquartier.

Das im Stile der Fünfzigerjahre erbaute Gewerbehause bietet attraktive Flächen mit Loft-Charakter. Ein grosser Teil der Mieterschaft stammt aus kreativen Branchen wie Architektur, Grafik oder Design. Hier werden Ideen geboren, hier ist Raum für Arbeit und Innovation.





BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

MARKTUMFELD

INVESTITIONSMARKT

Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind in der Schweiz seit mehreren Jahren beliebt. Das hat sich auch 2012 nicht geändert. Die Nachfrage übersteigt das Angebot nach wie vor, besonders an Spitzenlagen. Allerdings sind kürzlich in der Zürcher Innenstadt (CBD), wo es in der Vergangenheit überaus selten zu Handänderungen kam, mehr Objekte auf den Markt gekommen als noch vor ein, zwei Jahren. Die absolute Zahl solcher zum Kauf angebotenen Liegenschaften ist jedoch nach wie vor klein. Die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften ist verständlich. Erstklassige Objekte mit indexierten, langfristigen Mietverträgen, speziell in Innenstädten und Wirtschaftszentren, sind wertbeständig und verfügen über ein attraktives Risiko/Rendite-Profil. Dank ihren langfristig konstanten Mieteinnahmen sind sie speziell für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch private Anleger interessante Anlagealternativen. Die Renditeerwartungen haben sich 2012 kaum verändert.

Das Gebot der Stunde beim Immobilienkauf lautet unverändert Zurückhaltung, speziell bei den gegenwärtig hohen Preiserwartungen vieler Verkäufer. Immobilieninvestitionen erfordern eine sorgfältige Evaluation und Abwägung von Kaufpreis und Ertragsperspektiven. Wir erwerben nur dann neue Liegenschaften, wenn wir die Gewissheit haben, dass sie mittel- und langfristig stabile Cash-Flows abwerfen und einen nachhaltigen Mehrwert generieren. Mit dieser wertorientierten Akquisitionspolitik sind wir seit Jahren erfolgreich, und deshalb haben wir auch 2012 keine einzige Liegenschaft erworben. Umgekehrt haben wir fünf nicht-strategische Liegenschaften verkauft, um unser Portfolio weiter zu optimieren.

Dank dieser umsichtigen Akquisitionsstrategie und unserem Fokus auf qualitativ hochstehende Liegenschaften an Zentrumsanlagen sind wir auch für 2013 und darüber hinaus gut positioniert.

VERMIETUNGSMARKT

Auf dem Schweizer Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften hat es auch 2012 keine grundlegenden Umwälzungen gegeben. Alles in allem blieb die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten und Verkaufsflächen stabil.

Die rege Bautätigkeit im Büromarkt hat sich fortgesetzt und zu punktuellen Überkapazitäten geführt. Ungebrochen ist der Trend vieler Unternehmen und staatlicher Einrichtungen zur Zusammenlegung von Geschäfts- oder Verwaltungseinheiten in modernen Gebäuden an verkehrstechnisch gut erschlossenen Stadtrandlagen. Von dieser Entwicklung profitieren aufstrebende Aussenquartiere wie Zürich-Nord (in Flughafen-Nähe) und Zürich-West. Kosten- und qualitätsbewusste Mieter finden hier Neubauten mit grossen und flexiblen Grundrissen, die sich optimal für Flächenoptimierungen eignen. So konnten in der Region mit der intensivsten Neubautätigkeit, im Grossraum Zürich, die zusätzlichen neuen Büroflächen bisher noch relativ gut absorbiert werden. Im Zürcher CBD erhöhte sich das Volumen an leer stehenden Büroflächen tendenziell. Die Büromieten bewegten sich in den Grosszentren grösstenteils seitwärts. Parallel zum zusätzlichen Platzangebot an der Peripherie kam es

2012 zu einem Stellenabbau in der Finanzbranche. Die damit verbundene Freisetzung von Arbeitsplätzen bzw. Arbeitsflächen traf in erster Linie zentrale Standorte in Zürich. Zahlreiche ehemalige Bankangestellte fanden jedoch Unterschlupf in anderen Sektoren, so dass die zusätzlichen Leerstände bei den Bankarbeitsplätzen zumindest teilweise kompensiert wurden.

Die Kombination von Überkapazitäten und Stellenabbau könnte so interpretiert werden, dass auf dem Vermietungsmarkt für Büroliegenschaften ein heftiger Sturm bevorstehe. Wir sind nicht so pessimistisch und rechnen höchstens mit etwas Gegenwind. Dies aus drei Gründen: Erstens, weil die Mietverträge im gewerblichen Sektor in der Regel über mehrere Jahre laufen und konjunkturelle Dellen deshalb weniger ins Gewicht fallen als bei Wohnungsmieten; zweitens, weil alle Anzeichen darauf hindeuten, dass die Wirtschaft weiter wachsen wird – die kürzlich erfolgte Entspannung an der CHF-Währungsfront dürfte diese Entwicklung unterstützen; und drittens, weil absehbar ist, dass die Neubautätigkeit etwa ab 2016 wieder nachlassen wird. Wir gehen jedenfalls nicht davon aus, dass die Mieten in den Wirtschaftszentren auf breiter Front sinken werden. Schwieriger werden dürfte es allerdings für Bürobauten aus den 1970er- und 1980er-Jahren, speziell in Randregionen, die in der Vergangenheit nur ungenügend unterhalten und renoviert wurden.

Auf dem Vermietungsmarkt für Verkaufsflächen waren 2012 divergierende Bewegungen zu beobachten: In Grenzregionen und touristischen Gebieten standen die Mietpreise aufgrund der Frankenstärke unter Druck. In den Grossräumen Zürich und Genf hingegen (in Genf übrigens trotz Grenznähe) setzte sich die positive Marktdynamik fort. Schweizweit und von regionalen Ausreissern abgesehen, präsentierte sich der Schweizer Verkaufsflächenmarkt 2012 solid.

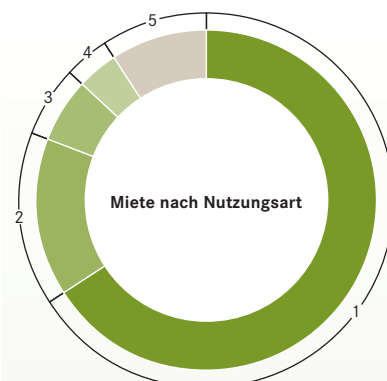
Der Vermietungsmarkt für Geschäftsliegenschaften ist ein heterogenes Gebilde. Die Perspektiven hängen entscheidend von der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und den entsprechenden Prognosen ab. Alles in allem kann man aber feststellen, dass das Interesse an Geschäftsflächen in den Wirtschaftszentren ungebrochen ist. Das zusätzliche Platzangebot, das bereits auf den Markt gekommen ist oder noch kommen wird, verschärft logischerweise den Wettbewerb. Dieses Zusatzangebot entsteht allerdings nur zum Teil in den für uns relevanten Teilmärkten.

Herausfordernde Zeiten sehen wir auf ältere und schlecht unterhaltene Geschäftsliegenschaften an der Peripherie und in den Agglomerationen zukommen. Qualität am richtigen Ort, wie PSP Swiss Property sie bietet, wird aber auch 2013 und darüber hinaus gefragt bleiben.

HAUPTTÄTIGKEITEN IM GESCHÄFTSJAHR 2012

Folgende Aufgaben standen im vergangenen Jahr im Mittelpunkt unserer operativen Tätigkeiten:

- Optimierung der Anlageliegenschaften
- Vermietung des bestehenden Leerstands und Bewirtschaftung der Mietfälligkeiten
- Weiterentwicklung der Areale und Projekte
- Kapital-Management



1	Büro:	66 %
2	Verkauf:	15 %
3	Parking:	6 %
4	Gastronomie:	4 %
5	Übrige:	9 %

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

ANLAGELIEGENSCHAFTEN

Unser Immobilien-Asset-Management eruiert laufend, in welchen unserer Liegenschaften Wertsteigerungspotenzial und Optimierungsmöglichkeiten für die Vermietung vorhanden sind. Dieses Potenzial wird durch Umbauten und andere Massnahmen konkretisiert und ausgeschöpft.

Wichtig war und ist zudem, dass Mietverträge, die in den kommenden Monaten auslaufen, jeweils frühzeitig und erfolgreich bearbeitet werden.

AREAL- UND PROJEKTENTWICKLUNGEN

PSP Swiss Property besitzt und entwickelt insgesamt sechs Areale (Hürlimann-Areal in Zürich, Löwenbräu-Areal in Zürich, Areal in Wädenswil, Areal «Paradiso» in Lugano, Gurtenareal in Wabern bei Bern und «Salmen-Park» in Rheinfelden) sowie drei Einzelprojekte («Vorderer Sternen» in Zürich, «Grosspeter Tower» in Basel und das «Lido» in Locarno).

Anfang 2012 wurde eine Investition von rund CHF 26 Mio. für eine Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern.

Das Areal «Wollishofen» in Zürich mit dem Projekt Seestrasse 339 wurde Ende 2012 verkauft.

Die übrigen Neu- und Umbauarbeiten wurden plangemäss weitergeführt. Weitere Angaben zu den Arealen und Projekten finden sich auf den Seiten 22 bis 25.

KAPITAL-MANAGEMENT

Dank den bestehenden Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Per Stichtag Ende 2012 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.20% (Ende 2011: 2.49%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.7 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre). Bis 2015 werden keine zugesicherten Bankkredite fällig. Im Berichtsjahr wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 525 Mio. neu aufgenommen und CHF 375 Mio. zurückbezahlt. Die am 5. April und 27. Juli 2012 fällig gewordenen Anleihen über total CHF 290 Mio. wurden über zugesicherte Kreditlinien refinanziert. Ende 2012 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 500 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

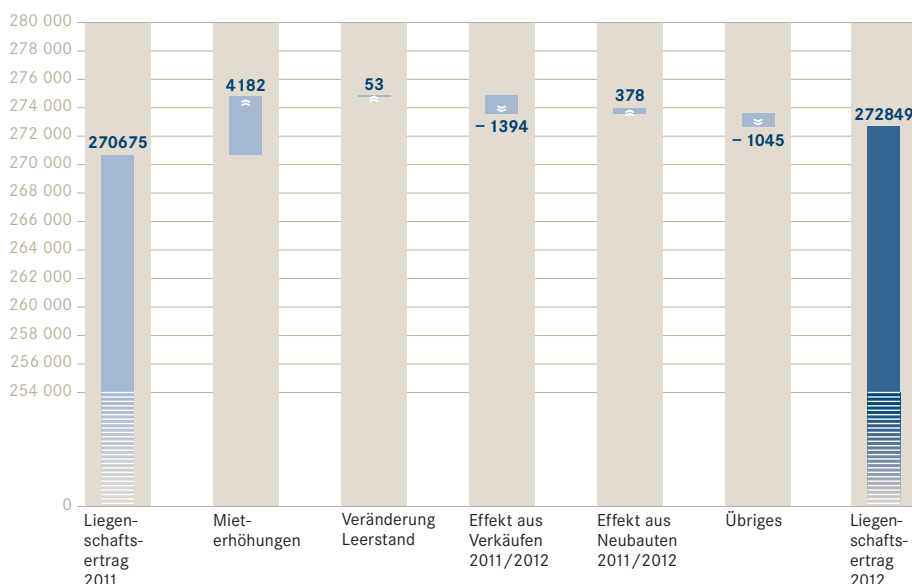
Im September 2012 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.699 Mrd. (Ende 2011: CHF 3.269 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.2% (Ende 2011: 54.0%) – wies PSP Swiss Property per Ende 2012 eine im Branchenvergleich starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende 2012 CHF 1.808 Mrd. oder 28.5% der Bilanzsumme (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd. bzw. 32.2%).

IMMOBILIENPORTFOLIO

ENTWICKLUNG LIEGENSCHAFTSERTRAG

(in CHF 1000)



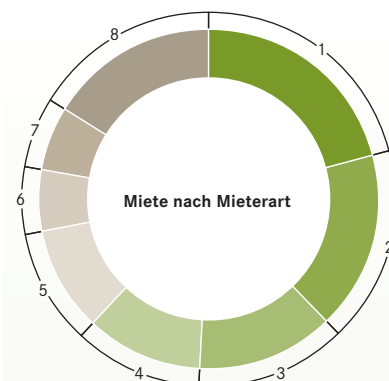
IMMOBILIENBESTAND

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende 2012 163 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sechs Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.283 Mrd. (Ende 2011: CHF 5.958 Mrd.).

Im Berichtsjahr haben wir wiederum verschiedene Akquisitionsmöglichkeiten geprüft; zu einem Kauf kam es aber aus wirtschaftlichen Gründen in keinem dieser Fälle.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden fünf Anlageliegenschaften für insgesamt CHF 19.5 Mio. veräußert; dies entspricht einer durchschnittlichen Höherbewertung von 17.8% gegenüber den letzten externen Schätzungen (vgl. dazu Liste der Verkäufe auf den Seiten 140 und 141).

Per Ende 2012 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.7 Mio. für den Verkauf bestimmt.



Nr.	Mieterart	Anteil (%)
1	Verkauf:	21%
2	Dienstleistungen:	17%
3	Telekommunikation:	13%
4	Finanzdienstleistungen:	11%
5	Technologie:	10%
6	Öffentliche Hand:	6%
7	Gastronomie:	6%
8	Übrige:	16%

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

BEWERTUNG DER IMMOBILIEN

Das Immobilienportfolio wird zwei Mal jährlich (Ende Juni und Ende Dezember) extern bewertet. Nebst den Anlageliegenschaften werden, in Übereinstimmung mit IFRS, seit dem 1. Januar 2009 auch laufende Projektentwicklungen mit späterer Nutzung als Anlageliegenschaften zu Marktwerten bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelbar ist.

Die Neubewertung der Liegenschaften per Ende 2012 resultierte in einer Aufwertung um CHF 266.9 Mio. Die Hauptgründe, die zu dieser Wertsteigerung führten, waren: i) ein um 22 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz, ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höher als erwarteten Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende 2012 nominal 5.03% (Ende 2011: 5.25%).

LEERSTANDSENTWICKLUNG

Die Leerstandsquote betrug Ende 2012 8.0% (Ende 2011: 8.3%). Der Rückgang war v.a. die Folge von grösseren Vermietungen in den folgenden vier Liegenschaften: Wallisellen, Richtistrasse 9; Bern Laupenstrasse 18/18a; Biel, Aarbergstrasse 94 und Zürich-West, Hardturmstrasse 131, 133, 135.

Von den 8.0% waren 1.3%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen: Dabei stammten 0.6%-Punkte von der Liegenschaft Route des Acacias 50/52 in Carouge und 0.4%-Punkte betrafen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.9 Mrd.) trugen insgesamt 3.3%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 4.9 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 3.4%-Punkte.

Von den im Jahr 2013 auslaufenden Mietverträgen (CHF 42.0 Mio.) waren per Ende 2012 bereits 45% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2013 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 10%.

AREALE UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE

HÜRLIMANN-AREAL, ZÜRICH

Der Baubeginn für die Erstellung eines einzigartigen Thermalbads in Kombination mit einem Boutique-Hotel erfolgte Anfang 2009. Ende 2010 wurde das Thermalbad eröffnet, am 1. März 2012 das Hotel. Die Investitionssumme für dieses Projekt betrug rund CHF 65 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

In der ehemaligen Heizzentrale der Brauerei («Kesselhaus») entstehen rund 700 m² Büroflächen. Der Baubeginn erfolgte im Oktober 2011; der Umbau des «Kesselhauses» wird bis im Frühjahr 2013 dauern. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt rund CHF 5 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur). Die gesamte Fläche wird ab 1. April 2013 von einem Einzelmietler gemietet.

Weitere Angaben: www.huerlimann-areal.ch.

LÖWENBRÄU-AREAL, ZÜRICH

Bei einer geplanten Investitionssumme von rund CHF 133 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) sind 11 600 m² für Eigentumswohnungen (58 Einheiten), 10 200 m² für Büros und 9 400 m² für Kunst vorgesehen. Das gesamte Projekt wird schrittweise bis im Sommer 2013 realisiert.

Der Kunstteil mit Galerien und Museen wurde am 1. Juni 2012 verkauft bzw. an den Käufer übertragen.

Von den 58 Eigentumswohnungen im neu erstellten Wohnturm «Black» waren per Ende 2012 45 Einheiten verkauft.

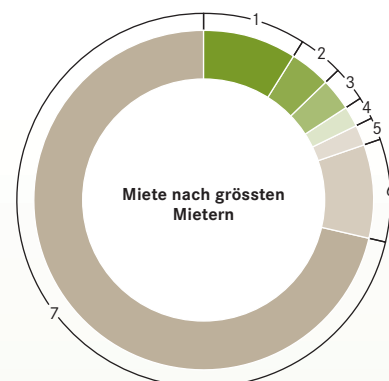
Bis heute konnten im ehemaligen Brauereihauptgebäude drei von vier Etagen vermietet werden. Im neu erstellten Bürogebäude «Red» werden ab 1. Februar 2013 100% der Fläche von einem Einzelmietler gemietet. Dieses Gebäude wird mit dem Label «Leed Gold» auch den Anforderungen an ein nachhaltiges modernes Gebäude gerecht.

Weitere Angaben: www.loewenbraeu-black.ch.

GURTENAREAL, WABERN BEI BERN

Von der Gesamtnutzfläche dieses Areals von rund 31 000 m² entfällt je rund die Hälfte auf Eigentumswohnungen und auf Gewerbe- und Dienstleistungsflächen.

Die hintere Gebäudezeile wurde im Laufe des Jahres 2012 saniert und für weitere Gewerbebetriebe bereitgestellt. Daran anschliessend werden bestehende Gewerbebauten in der mittleren und vorderen Zeile wärmetechnisch saniert; sie bieten Raum für vielfältige Nutzungskonzepte. Das ehemalige Sudhaus erhält einen neuen Anbau für moderne und flexible Arbeitsräume. In der vorderen Zeile, mit Sicht auf die Stadt Bern und das Umland, entsteht ein qualitativ hochwertiger Neubau mit 99 Eigentumswohnungen und zwei Ateliers.



1	Swisscom:	9%
2	Google:	4%
3	Schweizer Post:	3%
4	Bär & Karrer:	2%
5	Bally:	2%
6	Nächste fünf grösste Mieter:	9%
7	Übrige:	71%

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

Die Bauarbeiten haben im Juli 2011 begonnen und werden voraussichtlich bis im Frühjahr 2014 dauern. Per Ende 2012 konnten bereits 75 Wohnungen und die zwei Ateliers verkauft sowie fünf Wohnungen für den Verkauf reserviert werden. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

Weitere Angaben: www.gurtenareal.ch.

AREAL WÄDENSWIL

Die Überbauung «Refugium» mit 18 Eigentumswohnungen wurde im April 2011 fertig gestellt. Derzeit steht noch eine Wohnung zum Verkauf. Die Investitionssumme für dieses Bauvorhaben betrug rund CHF 14 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

Die restlichen Arealfächen werden verkauft oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt.

PROJEKT «VORDERER STERNEN», ZÜRICH

Im Juli 2011 begannen die Bauarbeiten für den neuen «Vorderer Sternen» an der Theaterstrasse 22 am Bellevue in Zürich. Bis im Frühjahr 2013 entsteht hier ein Neubau mit Gastronomie- und Büroflächen.

Der Gastronomiebetrieb erstreckt sich über zwei Geschosse: Im Erdgeschoss wird der beliebte «Sternen Grill» betrieben, während im 1. Obergeschoss der «Sternen» mit einem neuen, bedienten Restaurant-Konzept einziehen wird. Im 2. bis 4. Obergeschoss werden Büroflächen mit rund 460 m² entstehen. Der Betrieb des «Vorderer Sternen» wird voraussichtlich im Frühjahr 2013 wieder aufgenommen. Die Investitionssumme für diesen Neubau beträgt rund CHF 12 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

«SALMEN-PARK», RHEINFELDEN

Für das direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe der Altstadt gelegene Areal (ehemaliges Cardinal-Areal) ist eine Überbauung mit Hauptnutzen Wohnen in mehreren Etappen vorgesehen. Die 1. Etappe dieses Projekts umfasst Flächen für Wohnen, Detailhandel, Pflegeheim und Büro.

PSP Swiss Property beabsichtigt, die Objekte mit kommerzieller Nutzung nach Fertigstellung ins eigene Portfolio zu übernehmen und die Wohneinheiten zu verkaufen. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund CHF 240 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

Die Rückbauarbeiten für Etappe 1 sind beinahe abgeschlossen. Es ist geplant, mit den Bauarbeiten im 2. Quartal 2013 zu starten. Das gesamte Projekt (Etappen 1 und 2) wird schrittweise über mehrere Jahre realisiert. Für das Alters- und Pflegezentrum «Salmen-Park» (rund 7 400 m²) wurde bereits ein Mietvertrag (Beginn 1. April 2015 bzw. nach Fertigstellung) abgeschlossen.

AREAL «LIDO», LOCARNO

Anfang 2012 wurde eine Investition von rund CHF 26 Mio. für eine Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern.

AREAL «PARADISO», LUGANO

Die ursprünglichen Brauerei-Gebäude auf dem Areal wurden im Jahr 2005 abgebrochen. Die Planungsarbeiten sind abgeschlossen, es liegt aber noch keine rechtskräftige Baubewilligung vor.

Auf dem in Nähe des Sees gelegenen Grundstück soll ein Projekt mit 65 exklusiven Eigentumswohnungen (11 200 m²) sowie Büro- (1 400 m²) und Verkaufsflächen (750 m²) realisiert werden. Die geplante Investitionssumme beträgt rund CHF 65 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur). PSP Swiss Property beabsichtigt, nach Fertigstellung sämtliche Objekte zu veräussern.

PROJEKT «GROSSPETER TOWER», BASEL

Bei der Anlageliegenschaft an der Grosspeterstrasse 18, 20 in Basel besteht seit dem Jahr 2004 ein Bebauungsplan, der die Realisierung eines Hochhauses ermöglicht. PSP Swiss Property hat auf dem nicht überbauten Teil der Parzelle ein Projekt entworfen, wofür Ende 2012 die Baubewilligung erteilt wurde.

Das Projekt sieht eine gemischte Nutzung mit Hotel- und Büroflächen in den Obergeschossen vor. Im Erdgeschoss lassen sich grosszügige Lobby- und Empfangsräume realisieren; aber auch Verkaufs- und/oder Gastronomienutzungen sind denkbar.

Die Nutzfläche von rund 18 000 m² verteilt sich auf ein 22-geschossiges und 78 m hohes Gebäude. Die Investition für den Neubau wird auf rund CHF 100 Mio. geschätzt (exkl. Land und Infrastruktur).

Sofern der Vermietungsstart erfolgreich verläuft, könnten die Bauarbeiten im Frühling 2014 beginnen. Die Bauzeit würde rund zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Weitere Angaben: www.grosspetertower.ch.

AREAL «WOLLISHOFEN», ZÜRICH

Das Areal «Wollishofen» Zürich mit dem Projekt Seestrasse 339 wurde Ende 2012 verkauft.

BERICHT ZUM GESCHÄFTSJAHR 2012

KONSOLIDIERTES JAHRESERGEBNIS 2012

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge³ erhöhte sich von CHF 149.0 Mio. auf CHF 161.6 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.60 (2011: CHF 3.47). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 368.6 Mio. (2011: CHF 404.0 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 8.21 (2011: CHF 9.40).

Die Erhöhung des Ergebnisses ohne Liegenschaftserfolge um CHF 12.6 Mio. ist hauptsächlich auf die folgenden Faktoren zurückzuführen: i) um CHF 2.2 Mio. höheren Liegenschaftsertrag (2011: CHF 270.7 Mio.), ii) um CHF 9.5 Mio. höhere Erträge aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten bzw. dem Verkauf des Kunstteils auf dem Löwenbräu-Areal (2011: CHF 3.3 Mio.) und iii) um CHF 7.0 Mio. tieferen Finanzaufwand (2011: CHF 44.3 Mio.).

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich von CHF 270.7 Mio. auf CHF 272.8 Mio. Die Zunahme resultierte v.a. aus: i) Neuvermietungen an der Richtistrasse 9 und 11 in Wallisellen und an der Aarbergstrasse 94 in Biel, ii) Mietertrag des im März 2012 eröffneten Boutique-Hotels auf dem Hürlimann-Areal in Zürich und iii) zusätzlichem Mietertrag aufgrund diverser Neuvermietungen. Zu beachten ist zudem, dass im Vorjahr ausserordentliche Liegenschaftserträge in der Höhe von CHF 2.2 Mio. anfielen.

Der Finanzaufwand sank, dank dem günstigen Zinsumfeld bzw. den sich nun auswirkenden günstigen Zinssatz-Swaps um CHF 7.0 Mio. bzw. 15.9% auf CHF 37.2 Mio.

Per Ende 2012 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 80.64 (Ende 2011: CHF 75.28). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 95.21 (Ende 2011: CHF 89.02). Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. dazu auch die EPRA-Tabelle auf den Seiten 88 bis 89) betrug CHF 97.21 (Ende 2011: CHF 91.49).

ANTRAG AN DIE GENERALVERSAMMLUNG – AUSSCHÜTTUNG AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2013 für das Geschäftsjahr 2012 eine Ausschüttung von CHF 3.20 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Vorjahr: CHF 3.00 pro Aktie). In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 88.9%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2012 von CHF 86.55 ergibt dies eine Rendite von 3.7%.

³ Vgl. dazu Definition auf Seite 14, Fussnote 2.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Anlageliegenschaft Chemin du Rionzi 52 in Lausanne wurde in der Berichtsperiode zum Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Geschäftsjahr 2013. Der Verkaufserfolg wurde gemäss den Richtlinien von IFRS per 30. Juni 2012 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich geregelt war.

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 8. Februar 2013 eine 1.0%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2013 bis 2019 und einem Volumen von CHF 120 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

AUSBLICK 2013

Allen wirtschaftlichen Unwägbarkeiten zum Trotz blicken wir weiterhin zuversichtlich in die Zukunft – dies dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einer soliden Kapitalbasis und einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio.

Wir bleiben auf jeden Fall unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungs politik treu.

Unsere finanziellen Mittel werden wir auch 2013 in erster Linie für Renovationen und Modernisierungen zur Attraktivitätssteigerung einzelner Liegenschaften sowie die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte einsetzen.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Geschäftsjahr 2013 einen EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 240 Mio. (2012: CHF 238.6 Mio.). Bei den Leerständen gehen wir per Jahresende von einer Quote von rund 10% aus (Ende 2012: 8.0%).

Die Geschäftsleitung, im Februar 2013

LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

B2 BOUTIQUE HOTEL, HÜRLIMANN-AREAL, ZÜRICH

Mit der Fertigstellung des B2 Boutique Hotels im März 2012 wurde der Umnutzung dieses einmaligen Industrieareals in der Stadt Zürich die Krone aufgesetzt.

Das Hotel im «Sudhaus» der ehemaligen Brauerei Hürlimann empfängt eine internationale Kundschaft mit unverwechselbarem Charme. Grosszügige Räume, das stilvolle Dekor und die herzliche Gastfreundschaft machen jeden Aufenthalt zu einem unvergesslichen Erlebnis.





LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

B2 BOUTIQUE HOTEL, HÜRLIMANN-AREAL, ZÜRICH



FINANZBERICHTE

PSP SWISS PROPERTY GRUPPE (KONSOLIDIERT)	32
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	32
Konsolidierte Bilanz	33
Konsolidierte Geldflussrechnung	34
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	36
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2012	38
– Allgemeine Informationen	38
– Konsolidierungsgrundsätze	38
– Konsolidierungsmethode	40
– Konsolidierungskreis	41
– Segmentberichterstattung	41
– Nahe stehende Unternehmen und Personen	41
– Risiko-Management	42
– Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze	46
– Segmentinformation Geschäftsjahr 2011	52
– Segmentinformation Geschäftsjahr 2012	53
– Anmerkungen	54
Bericht der Revisionsstelle	82
Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG	83
Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontierungssätze	86
EPRA Performance-Kennzahlen	88
PSP SWISS PROPERTY AG (HOLDING)	92
Erfolgsrechnung	92
Bilanz	93
Anhang zur Jahresrechnung 2012	94
– Allgemeines	94
– Anmerkungen	94
Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns	98
Bericht der Revisionsstelle	99

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012	ANMER- KUNG
BETRIEBSERTRAG				
Liegenschaftsertrag		270 675	272 849	1
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		325 068	266 851	9
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		16 591	65 034	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 13 314	- 52 241	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		4 227	130	2
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		68	94	10
Aktivierete Eigenleistungen		3 042	2 656	9
Übriger Ertrag		7 226	5 602	3
Total Betriebsertrag		613 584	560 975	
BETRIEBSAUFWAND				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 11 216	- 11 532	4
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 16 554	- 18 122	
Personalaufwand		- 18 203	- 18 518	5
Honorare an Dritte		- 69	- 52	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 6 823	- 7 414	6
Abschreibungen		- 666	- 567	
Total Betriebsaufwand		- 53 531	- 56 205	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		560 053	504 771	
Finanzertrag		3 236	2 162	7
Finanzaufwand		- 47 502	- 39 400	7
Betriebserfolg vor Steuern		515 786	467 533	
Ertragssteueraufwand		- 111 792	- 98 902	8
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		403 994	368 631	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		9.40	8.21	26

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		403 994	368 631	
Veränderung Zinsabsicherungen		- 12 635	- 2 202	
Veränderung Finanzbeteiligungen		83	406	
Ertragssteueraufwand		983	141	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		392 425	366 976	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2011	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012	ANMER- KUNG
Anlageliegenschaften		5 230 904	5 572 616	5 942 645	9
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 492	16 180	15 783	9
Areale und Entwicklungsliegenschaften		125 485	180 043	173 243	9
Anteile an assoziierten Unternehmen		21	9	12	10
Finanzbeteiligungen		7 270	7 353	9	11
Forderungen		15 370	12 245	9 757	12
Derivative Finanzinstrumente		254	0	0	13
Immaterielle Anlagen		257	144	56	14
Mobile Sachanlagen		240	152	288	15
Latente Steuerguthaben		13 106	11 650	10 933	16
Total Anlagevermögen		5 409 400	5 800 391	6 152 725	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		62 330	22 795	9 669	9
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		83 109	166 837	141 188	9
Forderungen		11 896	15 792	8 240	12
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9 673	14 107	8 748	
Flüssige Mittel		12 778	30 994	33 603	
Total Umlaufvermögen		179 786	250 525	201 447	
Total Aktiven		5 589 187	6 050 916	6 354 173	
PASSIVEN					
Aktienkapital		133 017	4 587	4 587	17
Kapitalreserven		1 099 981	1 119 673	1 031 037	
Eigene Aktien		- 202 995	- 158 244	0	
Gewinnreserven		1 941 032	2 342 580	2 705 067	
Neubewertungsreserven		- 28 133	- 39 702	- 41 757	18
Total Eigenkapital		2 942 902	3 268 894	3 698 934	
Finanzverbindlichkeiten		1 010 000	985 000	1 160 000	19
Anleihen		935 248	647 298	498 360	19
Derivative Finanzinstrumente		28 683	41 815	46 014	13
Vorsorgeverpflichtungen		3 508	3 451	3 462	20
Latente Steuerverpflichtungen		525 430	607 988	678 961	16
Total langfristiges Fremdkapital		2 502 868	2 285 553	2 386 796	
Finanzverbindlichkeiten		50 000	25 000	0	19
Anleihen		0	289 596	149 926	19
Derivative Finanzinstrumente		5 878	4 357	2 061	13
Verpflichtungen		22 521	90 561	45 818	22
Passive Rechnungsabgrenzungen		49 374	65 613	45 408	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		15 373	19 816	25 086	
Rückstellungen		271	1 526	143	21
Total kurzfristiges Fremdkapital		143 417	496 469	268 443	
Total Passiven		5 589 187	6 050 916	6 354 173	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Zug, 28. Februar 2013, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTE GELDFLUSSRECHNUNG

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012	ANMER- KUNG
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	403 994	368 631	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 325 068	- 266 851	9
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	1 026	- 179	9
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 4 227	- 130	2
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 68	- 94	10
Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen	80	91	10
Aktivierte Eigenleistungen	- 3 042	- 2 656	9
Rückstellungsaufwand	1 255	- 956	21
Beanspruchung Rückstellungen	0	- 427	21
Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	- 57	11	
Abschreibungen	666	567	
Finanzaufwand netto	44 267	37 238	7
Ertragssteueraufwand	111 792	98 902	8
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 59 714	29 115	
Veränderung Forderungen	- 3 883	7 552	
Veränderung Verpflichtungen	68 018	- 44 767	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 4 699	5 246	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	16 677	- 16 272	
Bezahlte Zinsen	- 51 671	- 48 547	
Erhaltene Zinsen	2 876	1 784	
Erhaltene Dividenden	369	377	
Bezahlte Steuern	- 24 797	- 28 346	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	173 793	140 290	
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	0	- 169	9
Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften	- 44 474	- 46 563	9
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 90	- 9	9
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 54 788	- 46 593	9
Verkäufe von Liegenschaften	54 686	15 792	9
Verkauf Finanzbeteiligung	0	7 750	11
Auszahlungen Darlehen	- 1 231	- 155	
Rückzahlungen Darlehen	4 347	2 643	
Investitionen immaterielle Anlagen	- 8	0	14
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 53	- 9	15
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 41 611	- 67 314	

(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012	ANMER- KUNG
Käufe von eigenen Aktien	– 5	0	17
Verkäufe von eigenen Aktien	55 658	200 996	17
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	330 000	525 000	19
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	– 380 000	– 375 000	19
Rückzahlung Anleihen	0	– 290 000	
Gewinnausschüttung	– 119 619	– 131 363	27
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	– 113 965	– 70 367	
Veränderung flüssiger Mittel	18 217	2 609	
Flüssige Mittel per 1. Januar	12 778	30 994	
Flüssige Mittel per 31. Dezember	30 994	33 603	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

KONSOLIDIERTER EIGENKAPITALNACHWEIS

(in CHF 1 000)	AKTIENKAPITAL	KAPITALRESERVEN
31. Dezember 2010	133 017	1 099 981
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Nennwertreduktion (Zahlung an Aktionäre)	- 128 430	8 789
Aktienbasierende Entschädigungen		263
Erwerb eigener Aktien		
Verkauf eigener Aktien		10 639
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
31. Dezember 2011	4 587	1 119 673
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		
Veränderung Zinsabsicherungen		
Veränderung Finanzbeteiligungen		
Ertragssteueraufwand		
Sonstiges Ergebnis		
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0
Ausschüttung an die Aktionäre		- 131 388
Aktienbasierende Entschädigungen		456
Verkauf eigener Aktien		42 296
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien		
Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung		
31. Dezember 2012	4 587	1 031 037

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

	EIGENE AKTIEN	GEWINNRESERVEN	NEUBEWERTUNGSRESERVEN	TOTAL EIGENKAPITAL
	- 202 995	1 941 032	- 28 133	2 942 902
		403 994		403 994
			- 12 635	- 12 635
			83	83
			983	983
			- 11 569	- 11 569
	0	403 994	- 11 569	392 425
				- 119 641
	1 554			1 818
	- 5			- 5
	43 202			53 841
		- 2 445		- 2 445
	- 158 244	2 342 580	- 39 702	3 268 894
		368 631		368 631
			- 2 202	- 2 202
			406	406
			141	141
			- 1 655	- 1 655
	0	368 631	- 1 655	366 976
				- 131 388
	1 316			1 772
	156 928			199 224
		- 6 545		- 6 545
		400	- 400	0
	0	2 705 067	- 41 757	3 698 934

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

ALLGEMEINE INFORMATIONEN

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

Die PSP-Swiss-Property-Gruppe besitzt schweizweit 163 Büro- und Geschäftshäuser sowie sechs Entwicklungsareale und drei Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2012 beschäftigte PSP Swiss Property 84 Mitarbeitende, entsprechend 78 Vollzeitstellen (Ende 2011: 84 bzw. 77).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2012 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2012.

Die Konzernrechnung 2012 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 28. Februar 2013 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 9. April 2013.

KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

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

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

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

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

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

ÄNDERUNGEN VON RECHNUNGSLEGUNGS-GRUNDSÄTZEN

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

Per 1. Januar 2012 traten im Rahmen des jährlichen Improvement Programms des IASB diverse kleinere Anpassungen an bestehenden IFRS- und IAS-Standards in Kraft. Diese betreffen insbesondere den folgenden für PSP Swiss Property relevanten Standard:

- IAS 12 Ertragssteuern: Diese Änderung sieht vor, dass für die Ermittlung latenter Steuern für Renditeliegenschaften grundsätzlich von einer Realisierung durch Verkauf auszugehen ist. Dies entspricht der bereits bis anhin durch PSP Swiss Property angewendeten Praxis. PSP Swiss Property hat die Änderung analysiert und ist zum Schluss gekommen, dass sie keine Auswirkungen auf die vorliegende Jahresberichterstattung der Gruppe hat.

Die folgenden neuen oder geänderten IFRS-Standards bzw. -Interpretationen wurden durch das IASB verabschiedet, treten aber erst in einer späteren Rechnungsperiode in Kraft.

Nachfolgend werden die für PSP Swiss Property wesentlichen Neuerungen bzw. Änderungen sowie die bei der künftigen Umsetzung zu erwartenden Auswirkungen dargestellt.

- IAS 1 revised – Presentation of Items of Other Comprehensive Income (anwendbar für jährliche Berichtsperioden beginnend ab dem 1. Juli 2012): Die Änderungen betreffen in erster Linie die Darstellung der im Gesamtergebnis verbuchten Positionen. Diese sind neu in zwei Kategorien zu gliedern, je nachdem, ob die entsprechenden Beträge in einer späteren Periode wieder in die Erfolgsrechnung zurückfliessen werden oder nicht. Diese Änderung wird zu zusätzlichen Offenlegungen in der Gesamtergebnisrechnung führen.
- IFRS 10 – Consolidated Financial Statements (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard löst IAS 27 «Consolidated and Separate Financial Statements» ab und enthält eine modifizierte Definition des «Kontrollprinzips». Neu wird neben der Möglichkeit eines beherrschenden Einflusses auch verlangt, dass der Investor variablen Erträgen ausgesetzt sein muss, damit Kontrolle besteht. Diese Änderung wird keinen Einfluss auf die in die Konzernrechnung einzubeziehenden Gesellschaften haben, da PSP Swiss Property bei allen Tochtergesellschaften auch nach der neuen Definition die Kontrolle innehat.
- IFRS 11 – Joint Arrangements (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard löst die bisherigen Standards IAS 31 «Joint Ventures» und SIC 13 «Jointly Controlled Entities» ab. Der Standard unterscheidet zwischen «Joint Operations» (quotenmässige Erfassung) und «Joint Ventures» (Equity-Methode). PSP Swiss Property erwartet nach einer entsprechenden Analyse keine Auswirkungen auf die Klassifizierung der assoziierten Unternehmung.
- IFRS 12 – Disclosures of Interests in Other Entities (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard definiert verschiedene zusätzliche Offenlegungen bei Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Aufgrund der klaren und einfachen Konzernstruktur erwartet PSP Swiss Property keine wesentlichen Auswirkungen.
- IFRS 13 – Fair Value Measurement (anwendbar ab 1. Januar 2013): Dieser neue Standard ersetzt die bisher in IAS 40 integrierte Guidance zur Ermittlung von Fair Values für Renditeliegenschaften oder andere zum Fair Value bilanzierte Liegenschaften. Neben einer leicht veränderten Fair-Value-Definition wird neu insbesondere das Konzept des «Highest and Best Use» zur Anwendung gelangen. PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen auf die Bewertung auf Gesamtportfolioebene. Bei einzelnen Liegenschaften könnte die «Highest and Best Use»-Annahme jedoch zu einem höheren Fair Value führen.
- IAS 19 revised – Employee Benefits (anwendbar ab 1. Januar 2013): Diese Änderung schafft den bisher von PSP Swiss Property angewendeten «Corridor Approach» zur Erfassung der aktuariellen Gewinne und Verluste ab. Zudem werden gewisse Neubewertungseffekte neu zwingend in der Gesamtergebnisrechnung zu erfassen sein. Durch den Wegfall der Corridor-Methode wird sich die Volatilität der bilanzierten Pensionsverbindlichkeiten erhöhen. Allerdings wird die Erfassung der Veränderungen weitgehend im Gesamtergebnis und nicht in der Erfolgsrechnung erfolgen. Ein weiteres Novum ist der Ansatz des Nettozinsaufwands/-ertrags. Im Gegensatz zur bisherigen Regelung wird dabei der erwartete Ertrag des Planvermögens nicht mehr auf Basis der tatsächlichen Planvermögensallokation bestimmt, sondern basierend auf dem Diskontsatz zur Barwertberechnung der Pensionsverpflichtung. Diese Änderung wird Auswirkungen auf den Pensionsaufwand bzw. das Betriebsergebnis sowie die Vorsorgeverpflichtungen in der Bilanz haben. Aufgrund aktueller Schätzungen hätte eine vorzeitige Anwendung des neuen Standards per 1. Januar 2012 die bilanzierten Vorsorgeverpflichtungen um rund CHF 7.93 Mio. erhöht.
- IFRS 7 revised – Disclosures – Offsetting Financial Assets and Liabilities (anwendbar ab 1. Januar 2013): Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der nachfolgend erläuterten Anpassung von IAS 32 und verlangt Offenlegungen hinsichtlich der Auswirkungen von Nettingvereinbarungen für Finanzinstrumente. Falls in der Bilanz eine Nettodarstellung von Finanzinstrumenten erfolgt, sind im Anhang u.a. die Bruttositionen sowie allfällige Deckungen offenzulegen. PSP Swiss Property bilanziert die (derivativen) Finanzinstrumente derzeit brutto.
- IAS 32 revised – Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Liabilities (anwendbar ab 1. Januar 2014): Diese Änderung präzisiert, unter welchen konkreten Voraussetzungen eine Nettodarstellung von Finanzaktiven und -passiven zulässig ist.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

PSP Swiss Property verzichtet in der vorliegenden Konzernrechnung auf eine vorzeitige Anwendung dieser neuen oder geänderten Standards.

Spätestens ab dem 1. Januar 2015 ist IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung – anzuwenden. PSP Swiss Property wendet diesen Standard bereits seit dem 1. Januar 2009 an.

KRITISCHE SCHÄTZUNGEN UND ANNAHMEN

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

IMMOBILIENSCHÄTZWERTE

Der Wert der Liegenschaften gemäss IAS 40 wird vom externen, unabhängigen Schätzer ermittelt (vgl. dazu den Bewertungsbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 83 bis 85). Der Schätzer trifft dabei Annahmen bezüglich künftiger Cash-Flows sowie Diskontierungssätze, welche den Wert der Liegenschaften direkt beeinflussen.

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

ERTRAGSSTEUERN

PSP Swiss Property ist in mehreren Schweizer Kantonen ertragssteuerpflichtig. Die Kalkulation der Rückstellungen für Ertragssteuern (laufende und latente Steuerpflichtungen) basiert auf den entsprechenden kantonalen Gesetzgebungen. Die verwendeten Parameter (Steuersätze und Multiplikatoren) werden regelmässig

überprüft und, sofern nötig, angepasst. Damit lassen sich Abweichungen zwischen kalkulierten und definitiv veranlagten Steuern minimieren. Wo der definitive Steuerbetrag sich vom zuvor verbuchten Betrag unterscheidet, wirkt sich die betreffende Differenz auf die Ertragssteuer und die Rückstellungen für latente Steuern in derjenigen Periode aus, in der die betreffende Festlegung erfolgt.

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

KONSOLIDIERUNGSMETHODE

GRUPPENGESSELLSCHAFTEN

Gruppengesellschaften sind solche Gesellschaften, welche direkt oder indirekt zu mehr als 50% der Stimmrechte durch die PSP-Swiss-Property-Gruppe gehalten werden oder bei denen die Gruppe auf eine andere Weise die Kontrolle ausübt. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode.

Gruppeninterne Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

KONSOLIDIERUNGSKREIS

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

In der Jahresrechnung der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG, Anmerkung 2, Seite 94, sind alle Beteiligungen aufgelistet.

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Die Gruppe war per 31. Dezember 2012, wie schon im Vorjahr, in folgende drei Geschäftssegmente gegliedert:

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

- **Holding:** Dieses Segment umfasst die klassischen Corporate-Funktionen (Finanzen, Recht, Unternehmenskommunikation, Personal und Informatik). Der Ertrag in diesem Segment wird durch die erwähnten (rein internen) Dienstleistungen für die anderen Segmente generiert.

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

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

NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Als nahe stehende Unternehmen und Personen galten für das Berichtsjahr der Verwaltungsrat und diesem nahe stehende Gesellschaften, die Geschäftsleitung, das assoziierte Unternehmen sowie die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd. Details zu den Transaktionen mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind in Anmerkung 28 auf den Seiten 78 bis 80 offengelegt.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

RISIKO-MANAGEMENT

GRUNDLAGEN

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

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

Ein gruppenweiter Risikobericht wird dem Verwaltungsrat halbjährlich vorgelegt und diskutiert.

RISIKOARTEN

Die Hauptrisiken beziehen sich auf folgende Bereiche:

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

IMMOBILIENMARKTRISIKEN

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

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

Verschiedene Tabellen in diesem Geschäftsbericht geben wichtige Hinweise für die Beurteilung der Diversifikation bei den Immobilienrisiken, wie die Entwicklung der Mieteinnahmen und Leerstandsquoten nach Regionen (Seiten 126 bis 127), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 140 bis 141). Diese Informationen zeigen, dass PSP Swiss Property ein innerhalb der gesetzten Strategie gut diversifiziertes und ausgewogenes Portfolio besitzt.

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

DURCHSCHNITTLICH GEWICHTETER DISKONTIERUNGSSATZ (NOMINAL)	VERÄNDERUNG MARKTWERT IN %	VERÄNDERUNG MARKTWERT IN CHF	MARKTWERT IN CHF
5.43%	- 8.4%	- 512 728 000	5 577 281 300
5.33%	- 6.4%	- 392 230 300	5 697 779 000
5.23%	- 4.4%	- 266 784 900	5 823 224 400
5.13%	- 2.2%	- 136 184 500	5 953 824 800
5.03% (Bewertung per 31. Dezember 2012)	0.0%	0	6 090 009 300
4.93%	2.3%	141 973 400	6 231 982 700
4.83%	4.8%	290 125 400	6 380 134 700
4.73%	7.3%	444 778 100	6 534 787 400
4.63%	10.0%	606 454 300	6 696 463 600

Eine Erhöhung resp. Reduktion der den Schätzungen zugrunde liegenden Marktmieten (Preisniveau) aller Liegenschaften um 4% hätte eine Auf- resp. Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 260 Mio. zur Folge (2011: CHF 240 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 204 Mio. führen (2011: CHF 188 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 4.0% auf 7.0% (2011: von 3.2% auf 6.2%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 200 Mio. zur Folge (2011: CHF 190 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 157 Mio. (2011: CHF 149 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2011: kein Einfluss)

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

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

Alle vom Verwaltungsrat festgelegten Richtlinien wurden, wie im Vorjahr, per 31. Dezember 2012 erfüllt.

FINANZIELLE RISIKEN

Kreditrisiko

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

PSP Swiss Property verfügt über eine breit diversifizierte Mieterbasis. Die Kreditwürdigkeit wird durch die Bewirtschaftungseinheit vor der Unterzeichnung von Verträgen auf Basis der marktüblichen Datenquellen kritisch geprüft und dokumentiert. Generell werden bei Mietverhältnissen Mieterkautionen oder Bankgarantien im Umfang von 3 bis 6 Bruttomonatsmieten verlangt. Wie per Ende 2011 wies PSP Swiss Property per Ende 2012 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 141). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.3% (Vorjahr: 0.4%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen wird das Kreditrisiko als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterdarlehen. Die grösste Einzelposition betrug per Ende 2012 CHF 4.8 Mio. (Ende 2011: CHF 5.7 Mio.); die Gegenpartei weist ein Kreditrating von Moody's von «Aa2» auf. Es bestehen keine Anzeichen für ein Ausfallrisiko.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

Das Bestreben, mit erstklassigen Bankinstituten zusammenzuarbeiten, gewährleistet, dass positive Fair-Value-Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) sowie die flüssigen Mittel nur geringen Kreditrisiken ausgesetzt sind. Bonitätsüberlegungen spielen sowohl bei der Auswahl dieser Institute als auch im kontinuierlichen Monitoring eine wichtige Rolle. Die drei grössten Institute verfügten per Ende 2012 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P). Zusammen deckten sie per Ende 2012 CHF 23.6 Mio. oder 49.2% aller derivativen Finanzinstrumente (Ende 2011: CHF 22.7 Mio. bzw. 49.5%) sowie CHF 30.0 Mio. oder 89.4% aller flüssigen Mittel (Ende 2011: CHF 29.9 Mio. bzw. 96.5%) ab.

Liquiditätsrisiko

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

Das Corporate Treasury führt zusammen mit dem Rechnungswesen und den operativen Einheiten von PSP Swiss Property eine kontinuierliche Liquiditätsplanung durch, welche durch den Einbezug der wiederkehrenden Mieteinnahmen, der geplanten Investitionen sowie der bevorstehenden Zins- und Dividendenzahlungen die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft zu jedem Zeitpunkt sicherstellt.

PSP Swiss Property ist bestrebt, jederzeit über eine verfügbare Liquidität (flüssige Mittel plus freie Kreditlinien) von mindestens CHF 100 Mio. zu verfügen. Per Ende 2012 betragen die flüssigen Mittel CHF 33.6 Mio. (Ende 2011: CHF 31.0 Mio.). Per Ende 2012 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 500 Mio. (Ende 2011: CHF 780 Mio.), wovon alle auf zugesicherte Kreditlinien entfielen (Ende 2011: CHF 725 Mio.).

Zudem sind, in Übereinstimmung mit IFRS 7, folgende liquiditätsbezogenen Informationen für PSP Swiss Property relevant:

- Kreditlinien: Per Ende 2012 betragen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 1.66 Mrd.; davon war keine Linie kurzfristig kündbar (Ende 2011: CHF 1.79 Mrd. bzw. CHF 80 Mio.).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit neun Schweizer Banken. Im Weiteren besteht ein Konsortialkredit mit 16 Schweizer Kantonalbanken. Ferner ist der Zugang zum Geld- und Kapitalmarkt grundsätzlich offen.
- Mit einem Schweizer Kreditinstitut besteht ein Netting-Agreement.

Marktrisiko

Zinsrisiko

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

PSP Swiss Property finanziert sich über langfristige Kapitalmarktanleihen sowie über lang- und kurzfristige Bankdarlehen (feste Vorschüsse auf variabler Basis). Letztere werden zum grössten Teil mit Interest Rate Swaps oder Forward Starting Interest Rate Swaps (Cash-Flow-Hedges) auf mehrere Jahre abgesichert. Die Absicherung erfolgt auf rollender Basis. Alle Absicherungstransaktionen werden mit erstklassigen Bankinstituten abgewickelt, welche alle über mindestens ein «A»-Rating (S&P) oder «Aa1»-Rating (Moody's) verfügen. Es bestehen keine wesentlichen Gegenpartei- und Klumpenrisiken.

Basierend auf den per 31. Dezember 2012 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit Zinsbindungen unter zwölf Monaten hätte eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) eine Änderung der annualisierten Zinskosten von rund CHF 1.3 Mio. zur Folge (2011: CHF 1.7 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn:
CHF 1.0 Mio. (2011: CHF 1.4 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge:
CHF 1.0 Mio. (2011: CHF 1.4 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven):
CHF 1.0 Mio. (2011: CHF 1.4 Mio.)

Eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) hätte bezüglich der Bewertung der bestehenden Interest Rate Swaps folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: kein Einfluss
(2011: kein Einfluss)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge:
kein Einfluss (2011: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis:
CHF 17.6 Mio. (2011: CHF 13.3 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven):
CHF 17.6 Mio. (2011: CHF 13.3 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2012 als gut abgesichert bezeichnet werden.

Aktienmarktrisiko

PSP Swiss Property hat die im Vorjahr bilanzierte, börsenkotierte Finanzbeteiligung im Berichtsjahr veräussert und hält keine Finanzbeteiligung mehr, die einem Aktienmarktrisiko ausgesetzt ist.

Währungsrisiko

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

Eigenkapitalrisiko

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

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

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.699 Mrd. per Ende 2012 (Ende 2011: CHF 3.269 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.2% (Ende 2011: 54.0%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2012 CHF 1.808 Mrd. bzw. 28.5% der Bilanzsumme (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd. bzw. 32.2%). Die restlichen 13.3%-Punkte (bezogen auf die Bilanzsumme) sind mehrheitlich latente Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

RICHTLINIEN ZUM FINANZIELLEN RISIKO-MANAGEMENT

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

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

Alle vom Verwaltungsrat festgelegten Richtlinien wurden per 31. Dezember 2011 und per 31. Dezember 2012 erfüllt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

LIEGENSCHAFTSERTRAG UND -AUFWAND

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

Bei ein paar wenigen Liegenschaften (vgl. dazu Immobilienliste, Fussnote 5, Seiten 128 bis 137) ist PSP Swiss Property Baurechtsnehmerin. Bei zwei Liegenschaften ist PSP Swiss Property Baurechtsgeberin. Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen Baurechtsverträgen um operatives Leasing handelt. PSP Swiss Property erfasst den

Aufwand bzw. den Ertrag aus Baurechtsverträgen bei Fälligkeit im übrigen Liegenschaftserfolg.

Der direkte Liegenschaftsaufwand besteht aus dem Betriebsaufwand für Liegenschaften (z.B. Allgemeiner Betriebsaufwand, Versicherungen, Steuern und Gebühren, Verwaltungsaufwand) sowie Unterhalts- und Renovationsaufwand. Der Unterhaltsaufwand gilt dabei nicht als wertvermehrende Investition (vgl. dazu Abschnitt Anschaffungskosten, Seite 48) und wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

ERFOLG AUS LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

Anlageliegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsprojekte (Vorräte)

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

ERFOLG AUS ANTEILEN ASSOZIIERTER UNTERNEHMEN

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

AKTIVIERTE EIGENLEISTUNGEN

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

ÜBRIGER BETRIEBSERTRAG

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

ZINSAUFWAND

Der Zinsaufwand wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung (Finanzaufwand) belastet. Die Behandlung der aktivierten Bauzinsen ist im Abschnitt Anschaffungskosten, Seite 48, erklärt.

LIEGENSCHAFTEN

Anlageliegenschaften

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

Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften

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

Selbstgenutzte Liegenschaften

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

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Areale und Entwicklungsliegenschaften sind Bauland, Arealflächen und Entwicklungsliegenschaften, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts zu entwickeln und als Anlageliegenschaften nutzbar zu machen. Diese werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zu Marktwerten (Fair Values) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann. PSP Swiss Property geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Ermittlung des Fair Values im Sinne von IAS 40 ab dem Zeitpunkt des Vorliegens eines konkreten Projekts mit entsprechender Baubewilligung möglich ist. Die Bewertungsänderungen werden ab diesem Zeitpunkt erfolgswirksam erfasst. Bis die Voraussetzungen für eine zuverlässige Fair-Value-Ermittlung erfüllt sind, erfolgt die Bewertung während der Entwicklungsphase zu historischen Kosten. Zusätzlich wird für solche Objekte ein Impairment-Test durchgeführt, falls Anzeichen für ein Impairment bestehen.

Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften (Vorräte)

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

Anschaffungskosten

Als Anschaffungskosten gelten und werden aktiviert alle mit dem Erwerb oder der Erstellung von Objekten unmittelbar verbundenen Kosten sowie spätere wertvermehrende Investitionen. Wertvermehrende Investitionen werden mit differenzierten Sätzen aktiviert, wobei in der Regel ein maximaler Aktivierungssatz von 70% angewendet wird. In Einzelfällen kann der Aktivierungssatz bis zu 100% betragen. Fremdkapitalzinsen werden bei der Finanzierung von Entwicklungsobjekten und bei Renovationen von Anlageliegenschaften aktiviert und im Finanzaufwand entlastet. Der angewendete Zinssatz wird periodisch aufgrund der Fremdfinanzierungsstruktur der PSP-Swiss-Property-Gruppe festgelegt; im Berichtsjahr betrug er durchschnittlich 2.6% (Vorjahr: 2.6%).

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

FINANZBETEILIGUNGEN

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

FORDERUNGEN

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt (vgl. dazu Abschnitt «Wertverminderungen von Vermögenswerten», Seite 50).

DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

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

Derivative Finanzinstrumente werden ausschliesslich zur Absicherung von Zinsrisiken eingesetzt (Interest Rate Swaps) und dienen der Absicherung zukünftiger Cash-Flows.

Marktwertveränderungen von Derivaten mit wirksamer Absicherung von zukünftigen Cash-Flows werden im Eigenkapital als Neubewertungsreserven verbucht. Die in diesen Reserven vorhandenen Beträge werden zu dem Zeitpunkt in die Erfolgsrechnung eingestellt, an dem die abgesicherten Cash-Flows die Erfolgsrechnung beeinflussen. Wenn ein Absicherungsgeschäft fällig oder verkauft wird oder wenn die Absicherungspositionen die Kriterien nach IAS 39 (Financial Instruments) nicht mehr erfüllen, verbleiben die in den Neubewertungsreserven aufkumulierten Beträge im Eigenkapital, bis sich die abgesicherten Cash-Flows in der Erfolgsrechnung niederschlagen. Wenn jedoch erwartet wird, dass ein zukünftiger Cash-Flow nicht mehr eintritt, wird der im Eigenkapital aufkumulierte Betrag über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Marktwertveränderungen von Instrumenten, die nicht als Absicherungsgeschäfte qualifizieren, werden unmittelbar über die Erfolgsrechnung verbucht.

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

IMMATERIELLE ANLAGEN

Software

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

MOBILE SACHANLAGEN

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

STEUERN

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

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

Die angewandten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen (Verlusten) auf dem Liegenschaftsbestand berücksichtigen die beabsichtigte

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

Latente Steuern werden auf temporären Differenzen aus Anteilen an assoziierten Unternehmen gebildet, ausgenommen dort, wo die Gruppe in der Lage ist, den zeitlichen Verlauf der Umkehrung der temporären Differenz zu steuern und es wahrscheinlich ist, dass sich die temporäre Differenz in absehbarer Zeit nicht umkehren wird.

STEUERVERBINDLICHKEITEN

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

FLÜSSIGE MITTEL

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

WERTMINDERUNGEN VON VERMÖGENSWERTEN

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

Die Bilanzierung von zum Verkauf bestimmten Arealen und Entwicklungsliegenschaften erfolgt zu historischen Kosten oder einem allfällig tieferen realisierbaren Nettowert. Dieser entspricht dem geschätzten Verkaufspreis, abzüglich bis zum Verkauf noch zu erwartender Investitionen und Verkaufskosten.

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

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

EIGENKAPITAL

Eigene Aktien

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

Neubewertungsreserven

Die Position Neubewertungsreserven im Eigenkapital umfasst insbesondere die Wertveränderung (nach Steuern) der zu Zinsabsicherungszwecken gehaltenen derivativen Finanzinstrumente, der als «zu Marktwerten über das Gesamtergebnis» klassifizierten Finanzbeteiligungen sowie Aufwertungen im Zusammenhang mit Nutzungsänderungen von Liegenschaften im Sinne von IAS 40 Par. 61.

FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

ANLEIHEN

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

VORSORGEVERPFLICHTUNGEN

PSP Swiss Property finanziert für ihre Mitarbeitenden verschiedene Vorsorgepläne, welche vom Unternehmen rechtlich unabhängig sind. Die Leistungen aus den Vorsorgeplänen übersteigen die gesetzlich vorgeschriebenen Leistungen gemäss Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). In Übereinstimmung mit IAS 19 (Employee Benefits) wird der Vorsorgeplan als leistungsorientiert qualifiziert, wobei die Vorsorgeverpflichtungen als Barwert der erworbenen Leistungen

bemessen werden. Der Bewertung werden verschiedene versicherungsmathematische Annahmen und Berechnungsmodelle zugrunde gelegt. Diese können zu Abweichungen von den effektiven Werten führen, so dass sie einen Einfluss auf die zu erfassenden Kosten haben. Die Vorsorgebeiträge werden in der entsprechenden Periode der Erfolgsrechnung belastet.

RÜCKSTELLUNGEN

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

AKTIENBETEILIGUNGSPLAN

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten ihre Boni grundsätzlich zur Hälfte in Aktien der Gesellschaft mit einer Sperrfrist von zwei Jahren (weitere Beschränkungen oder Bedingungen bestehen nicht). Die Zuteilung der Aktien erfolgt dabei zum Marktpreis, abzüglich eines Abschlags für eine zweijährige Sperrfrist nach steuerlichen Vorschriften.

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

SEGMENTINFORMATION GESCHÄFTSJAHR 2011

	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	272 253			272 253	- 1 578	270 675
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	325 068			325 068		325 068
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	16 591			16 591		16 591
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 13 314			- 13 314	1	- 13 314
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	3 119			3 119	1 108	4 227
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		68		68		68
Bewirtschaftung		12 784		12 784	- 12 784	0
Aktivierete Eigenleistungen		3 042		3 042		3 042
Übriger Ertrag	6 293	1 289	15 959	23 541	- 16 315	7 226
Total Betriebsertrag	610 010	17 183	15 959	643 152	- 29 568	613 584
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 23 999			- 23 999	12 784	- 11 216
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 17 532			- 17 532	978	- 16 554
Personalaufwand		- 7 673	- 10 631	- 18 303	100	- 18 203
Honorare an Dritte		- 69		- 69		- 69
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 15 027	- 3 261	- 4 241	- 22 530	15 707	- 6 823
Abschreibungen	- 420	- 159	- 87	- 666		- 666
Total Betriebsaufwand	- 56 978	- 11 162	- 14 959	- 83 099	29 568	- 53 531
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	553 032	6 021	1 000	560 053		560 053
Finanzertrag						3 236
Finanzaufwand						- 47 502
Betriebserfolg vor Steuern						515 786
Ertragssteueraufwand						- 111 792
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						403 994
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	293 560	11	922	294 492		294 492
Mit anderen Segmenten	1 578	17 103	15 037	33 719	- 30 676	3 042
Total Umsatzerlöse	295 138	17 114	15 959	328 211	- 30 676	297 535
Total Aktiven	6 030 858	3 854	67 167	6 101 879	- 50 963	6 050 916
Fremdkapital	2 790 523	30 356	12 106	2 832 985	- 50 963	2 782 022
Investitionen	172 380	61	0	172 441		172 441
Assoziierte Unternehmen	0	9	0	9		9

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.

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungspositionen «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften», «Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen».

SEGMENTINFORMATION GESCHÄFTSJAHR 2012

	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012					
	IMMOBILIEN- ANLAGEN	IMMOBILIEN- BEWIRT- SCHAFTUNG	HOLDING	ZWISCHEN- SUMME	ELIMI- NATIONEN	TOTAL GRUPPE
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)						
Liegenschaftsertrag	274 423			274 423	- 1 573	272 849
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	266 851			266 851		266 851
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	65 034			65 034		65 034
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 53 615			- 53 615	1 374	- 52 241
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 137			- 137	267	130
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		94		94		94
Bewirtschaftung		13 429		13 429	- 13 429	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 656		2 656		2 656
Übriger Ertrag	4 412	1 573	17 387	23 372	- 17 771	5 602
Total Betriebsertrag	556 968	17 751	17 387	592 107	- 31 132	560 975
BETRIEBSAUFWAND						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 24 960			- 24 960	13 429	- 11 532
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 18 997			- 18 997	875	- 18 122
Personalaufwand		- 7 869	- 10 750	- 18 618	100	- 18 518
Honorare an Dritte		- 52		- 52		- 52
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 16 241	- 3 501	- 4 400	- 24 142	16 728	- 7 414
Abschreibungen	- 420	- 59	- 88	- 567		- 567
Total Betriebsaufwand	- 60 618	- 11 481	- 15 237	- 87 336	31 132	- 56 205
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	496 350	6 271	2 150	504 771		504 771
Finanzertrag						2 162
Finanzaufwand						- 39 400
Betriebserfolg vor Steuern						467 533
Ertragssteueraufwand						- 98 902
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						368 631
UMSATZERLÖSE						
Mit Dritten	342 295	171	792	343 258		343 258
Mit anderen Segmenten	1 573	17 259	16 596	35 429	- 32 773	2 656
Total Umsatzerlöse	343 869	17 430	17 387	378 687	- 32 773	345 914
Total Aktiven	6 317 671	6 502	36 163	6 360 336	- 6 163	6 354 173
Fremdkapital	2 635 202	6 359	19 841	2 661 402	- 6 163	2 655 239
Investitionen	116 239	9	0	116 248		116 248
Assoziierte Unternehmen	0	12	0	12		12

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.

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungsposten «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften», «Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen».

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

ANMERKUNGEN

1. LIEGENSCHAFTSERTRAG

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Miete bei Vollvermietung		299 652	302 409
Leerstand		- 26 697	- 26 392
Mietzinsverluste		- 690	- 19
Baurechtzinsen netto		- 1 311	- 1 348
Übriger Erfolg		- 279	- 1 799
Total Liegenschaftsertrag		270 675	272 849

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

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Mieteinnahmen < 1 Jahr		217 887	214 675
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre		451 848	412 436
Mieteinnahmen > 5 Jahre		126 141	135 612
Kumulierte zukünftige Mieterträge		795 875	762 723

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100%-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 72.8% der Verträge zu 100% indiziert (Ende 2011: 71.3%).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtzinsen als Aufwand verbucht:

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Baurechtzinsaufwand		1 373	1 519
Total Baurechtzinsaufwand der Periode		1 373	1 519

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Zinszahlungen < 1 Jahr		1 373	1 582
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		6 867	8 409
Zinszahlungen > 5 Jahre		7 820	17 863
Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsaufwand		16 061	27 854

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtzinsen als Ertrag verbucht:

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Baurechtzinsertrag		62	171
Total Baurechtzinsertrag der Periode		62	171

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

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Zinszahlungen < 1 Jahr		33	244
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		222	1 722
Zinszahlungen > 5 Jahre		1 330	12 686
Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsertrag		1 585	14 652

Die Laufzeiten der bestehenden Baurechtsverträge enden in den Jahren 2018 bis 2055. Alle Verträge sind verlängerbar und an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt.

2. ERFOLG AUS ÜBRIGEN LIEGENSCHAFTSVERKÄUFEN

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

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Verkaufserlös		55 378	15 930
Verkaufsaufwand		- 692	- 138
Bilanzwert bei Verkauf		- 50 459	- 15 661
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		4 227	130

Der Gewinn von CHF 0.1 Mio. (2011: CHF 4.2 Mio.) besteht aus CHF 0.2 Mio. Gewinn (2011: CHF 4.2 Mio.) und CHF 0.1 Mio. Verlust (2011: kein Verlust).

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

3. ÜBRIGER ERTRAG

	(in CHF 1 000)	2011	2012
MWSt-Einlageentsteuerung		6 263	3 802
Bautreuhand		11	227
Übrige Erträge		952	1 572
Total übriger Ertrag		7 226	5 602

Wie im Vorjahr resultierten durch freiwillige Optierungen mehrerer Mietverträge (MWSt-Einlageentsteuerung) ausserordentliche Erträge in der Höhe von CHF 3.8 Mio. (2011: CHF 6.3 Mio.).

Im Vorjahr führte ein freigewordenes Kaufpreis-Sperrkontoguthaben zu einem übrigen Ertrag von CHF 0.95 Mio. In der Berichtsperiode ergab sich daraus nochmals ein Ertrag von CHF 0.60 Mio. Ausserdem wirkte sich die Auflösung von diversen Rückstellungen mit CHF 0.62 Mio. positiv aus. Die restlichen CHF 0.35 Mio. verteilten sich auf diverse kleinere Erträge.

4. BETRIEBSAUFWAND LIEGENSCHAFTEN

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Allgemeiner Betriebsaufwand		4 236	4 487
Steuern und Gebühren		2 968	3 304
Versicherungsprämien		1 843	1 750
Hauswartungsaufwand		882	1 052
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand		713	408
Vermietungsaufwand		411	385
Verwaltungsaufwand		380	371
Erhaltene pauschale Nebenkosten		- 217	- 225
Total Betriebsaufwand Liegenschaften		11 216	11 532

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.5 Mio. (2011: CHF 3.3 Mio.). Davon entfielen CHF 3.1 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2011: CHF 2.9 Mio.).

5. PERSONALAUFWAND

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Löhne und Gehälter		15 446	15 804
Sozialversicherung		1 255	1 316
Personalvorsorge		1 284	1 308
Übriger Aufwand		217	90
Total Personalaufwand		18 203	18 518
Personalbestand Periodenende (Stellen)		84	84
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)		77	78

6. BETRIEBS- UND VERWALTUNGSaufwand

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Verwaltungsaufwand		3 622	3 924
Allgemeiner Betriebsaufwand		1 360	1 377
IT-Aufwand		1 426	1 545
Laufende Kapitalsteuern		152	300
Raumaufwand		263	268
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		6 823	7 414

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand stieg vor allem aufgrund von Kapitalsteuerkorrekturen im Vorjahr und einiger Einzelprojekte im Berichtsjahr um CHF 0.6 Mio.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

7. FINANZAUFWAND

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Zinsertrag		2 867	1 784
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		369	377
Total Finanzertrag		3 236	2 162
Zinsaufwand		50 716	44 228
Aktivierete Bauzinsen		- 4 859	- 6 220
Amortisation Emissionskosten Anleihen		1 646	1 392
Total Finanzaufwand		47 502	39 400
Total Finanzaufwand netto		44 267	37 238
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		52 362	45 620

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2012 auf CHF 1.808 Mrd. (Ende 2011: CHF 1.947 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 2.37% (2011: 2.56%). Per Ende 2012 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 2.20% (Ende 2011: 2.49%).

8. ERTRAGSSTEUERAUFWAND

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode		27 209	27 464
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern		– 421	– 425
Total laufende Ertragssteuern		26 788	27 039
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlagelienschaften		83 346	71 122
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen		1 756	755
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen		– 97	– 14
Total latente Ertragssteuern		85 005	71 863
Total Ertragssteueraufwand		111 792	98 902

Überleitung Steueraufwand:

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Betriebserfolg vor Steuern		515 786	467 533
Referenzsteuersatz		21.7%	21.6%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz		112 115	101 095
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen		1 756	755
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern		– 421	– 425
Lokale Steuersatzdifferenzen		– 1 658	– 2 524
Total Ertragssteueraufwand		111 792	98 902

Beim Referenzsteuersatz handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Durchschnitt ein Steuersatz von 21.6% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2011: 21.7%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 21.2% (2011: 21.7%).

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

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen		990	173
Steuern aus Veränderung Finanzbeteiligungen		– 7	– 32
Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)		983	141

PSP Swiss Property investiert fast ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 83 bis 85.

Die Neubewertung der Liegenschaften per Ende 2012 resultierte in einer Aufwertung um CHF 266.9 Mio. Der grösste Teil dieser Wertsteigerung war die Folge von Änderungen bei den Diskontierungssätzen, die durch die externe Bewertungsfirma aufgrund sinkender Renditen im Immobilienbereich nach unten korrigiert wurden. Das Niveau der Diskontierungssätze reflektiert im Rahmen der Neubewertung die von Immobilieninvestoren erwarteten Renditen für die jeweiligen Immobilienkategorien. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende 2012 nominal 5.03% (Ende 2011: 5.25%). Ferner hatten erfolgreiche Neuvermietungen bzw. Mietverlängerungen zu höheren Mietpreisen ebenfalls einen positiven Effekt auf die Bewertung.

Auf den per 1. Januar 2012 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2012 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 297.7 Mio. (2011: CHF 341.8 Mio.) sowie negative von total CHF 33.4 Mio. (2011: CHF 21.0 Mio.).

In Übereinstimmung mit dem Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsatz für selbstgenutzte Liegenschaften werden solche Objekte zu historischen Kosten (IAS 16) bilanziert. Der für die selbstgenutzte Liegenschaft («DL 4», Brandchenkestrasse 152a, Zürich) geschätzte Marktwert betrug Ende 2012 CHF 20.0 Mio. (Ende 2011: CHF 19.7 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Values) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2012 für folgende Objekte: i) Entwicklungsprojekt «Kesselhaus» (ehemalige Heizzentrale der Brauerei) auf dem Hürlimann-Areal in Zürich, ii) Büroprojekt «RED» auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich, iii) Neubauprojekt «Vorderer Sternen» an der Theaterstrasse 22 in Zürich, iv) Umbau Gurtenareal in Wabern bei Bern und v) Neubau «Lido» Locarno. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2012 insgesamt CHF 358.5 Mio. (Ende 2011: CHF 408.5 Mio.).

Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2012 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 53.3 Mio. (Ende 2011: CHF 111.7 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2012 auf rund CHF 67 Mio. geschätzt (Ende 2011: rund CHF 72 Mio.).

Angaben über die Finanzierung sind in der Anmerkung 19 auf den Seiten 69 bis 71 dargestellt. Beteiligungen oder Investitionen bzw. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind in den Anmerkungen 10 (Seite 62) und 28 (Seiten 78 bis 80) dargestellt.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 126 bis 141. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung.)

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

10. ANTEILE AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

NAME (in CHF 1 000)	SITZ	BILANZ-SUMME	FREMD-KAPITAL	UMSATZ	ERFOLG	BETEILIGUNGS-QUOTE
31. Dezember 2011						
IG REM	Zürich, Schweiz	99	25	525	449	n.a.
31. Dezember 2012						
IG REM	Zürich, Schweiz	55	5	798	721	n.a.

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		21	9
Anteilmässiger Erfolg		68	94
Dividendenausschüttung		- 80	- 91
Bilanzwert 31. Dezember		9	12

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

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

11. FINANZBETEILIGUNGEN

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		7 270	7 353
Marktwertanpassung		83	406
Abgang		0	- 7 750
Bilanzwert 31. Dezember		7 353	9

Der Marktwert der Finanzbeteiligungen entspricht ihrem Buchwert.

Positive Marktwertanpassungen von CHF 0.41 Mio. vor und nach Steuern (2011: CHF 0.08 Mio.) wurden direkt im Eigenkapital (Neubewertungsreserven) erfasst.

Der Ertrag aus Finanzbeteiligungen belief sich auf CHF 0.378 Mio. (2011: CHF 0.369 Mio.). Ein Grossteil der per Ende 2011 ausgewiesenen Finanzbeteiligungen wurde bis zum Ende des Berichtsjahrs verkauft.

12. FORDERUNGEN

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		30 943	20 349
Wertberichtigung (kumuliert)		- 2 906	- 2 352
Bilanzwert 31. Dezember		28 037	17 997
davon langfristig (Anlagevermögen)		12 245	9 757
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)		15 792	8 240

Bei den langfristigen Forderungen (Anlagevermögen) handelt es sich ausschliesslich um Mieterdarlehen mit Zinssätzen von 0% bis 6%; bei den kurzfristigen Forderungen (Umlaufvermögen) handelt es sich hauptsächlich um Mieterforderungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Guthaben gegenüber der Vorsorgestiftung.

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		2 439	2 906
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung		1 166	554
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung		- 531	- 582
Beanspruchung		- 168	- 526
Bilanzwert 31. Dezember		2 906	2 353

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

Die Forderungen wiesen folgende Altersstruktur auf:

(in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2011	DAVON ZUM BILANZSTICHTAG WERTBERICHTIGT	DAVON ZUM BILANZSTICHTAG WEDER FÄLLIG NOCH WERT- BERICHTIGT	DAVON FÄLLIG UND NICHT WERTBERICHTIGT			
				< 30 TAGE	30 BIS 60 TAGE	60 BIS 90 TAGE	> 90 TAGE
Forderungen (Anlagevermögen)	12 245	0	12 245	0	0	0	0
Forderungen (Umlaufvermögen)	18 698	3 031	14 057	812	230	270	298
Wertberichtigung	- 2 906						
Total Forderungen	28 037						

(in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2012	DAVON ZUM BILANZSTICHTAG WERTBERICHTIGT	DAVON ZUM BILANZSTICHTAG WEDER FÄLLIG NOCH WERT- BERICHTIGT	DAVON FÄLLIG UND NICHT WERTBERICHTIGT			
				< 30 TAGE	30 BIS 60 TAGE	60 BIS 90 TAGE	> 90 TAGE
Forderungen (Anlagevermögen)	9 757	0	9 757	0	0	0	0
Forderungen (Umlaufvermögen)	10 592	2 406	6 545	1 315	135	55	137
Wertberichtigung	- 2 352						
Total Forderungen	17 997						

Der Marktwert der Forderungen entspricht ihrem Buchwert.

Aufgrund der breiten Kundenbasis besteht bei den Forderungen kein Klumpenrisiko. Per Bilanzstichtag entsprach das maximale Kreditrisiko den Buch- bzw. Marktwerten der oben aufgelisteten Forderungen. Die Qualität der fälligen und nicht wertberichtigten Forderungen wird aufgrund der tiefen Ausfallraten von 0.3% (Vorjahr: 0.4%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Per Ende 2012 bestanden insgesamt Sicherheiten (zu Fair Value) über CHF 8.3 Mio. für überfällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 1.6 Mio. (Ende 2011: CHF 6.1 Mio. für CHF 1.6 Mio.).

13. DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE

Die Wiederbeschaffungswerte von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) werden als Gegenwartswerte zukünftiger Cash-Flows berechnet. Bei der Ermittlung der Wiederbeschaffungswerte wird auf Bewertungen der Gegenparteien abgestützt. Diese werden durch PSP Swiss Property mittels Bloomberg-Bewertungen plausibilisiert. Die Marktwerte (Wiederbeschaffungswerte) der derivativen Finanzinstrumente entsprechen ihren Buchwerten.

Durch die per Bilanzstichtag bestehenden Interest Rate Swaps werden abgeschlossene sowie künftige Kredite in Form von festen Vorschüssen gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert.

Die Kontrakt- und Wiederbeschaffungswerte der bestehenden Interest Rate Swaps sind nachfolgend zusammengefasst:

FÄLLIGKEITSJAHR (in CHF 1 000)	KONTRAKTWERT	POSITIVER WIEDER- BESCHAFFUNGSWERT ¹	NEGATIVER WIEDER- BESCHAFFUNGSWERT ¹
31. Dezember 2011			
2012	200 000	0	- 4 013
2013	150 000	0	- 5 984
2014	250 000	0	- 9 642
2015	300 000	0	- 13 964
2016	50 000	0	- 3 941
2017	200 000	0	- 8 209
2018	50 000	0	- 75
Total	1 200 000	0	- 45 828
FÄLLIGKEITSJAHR			
31. Dezember 2012			
2013	150 000	0	- 2 061
2014	250 000	0	- 6 264
2015	300 000	0	- 11 942
2016	50 000	0	- 3 742
2017	200 000	0	- 11 825
2018	250 000	0	- 4 072
2019	250 000	0	- 5 917
2020	100 000	0	- 2 252
Total	1 550 000	0	- 48 075

¹ Exkl. Marchzinsen.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von insgesamt CHF 200 Mio. fällig. Ein Interest Rate Swap über CHF 50 Mio. wurde zu sehr günstigen Konditionen neu abgeschlossen. Im Weiteren wurden in der Berichtsperiode zehn Forward Starting Interest Rate Swaps über insgesamt CHF 500 Mio. neu abgeschlossen (Beginn in den Jahren 2013 bis 2015 mit Laufzeiten bis in die Jahre 2018 bis 2020).

Zur Optimierung der Zinsbelastung wurde in den Vorjahren mittels Interest Rate Swaps auf bereits abgesicherten Cash-Flow-Positionen die Zahlungsfrequenz seitens PSP Swiss Property von sechs Monaten auf einen Monat verkürzt (Base Swaps). Der daraus resultierende wirtschaftlich positive Effekt für das Berichtsjahr betrug CHF 0.3 Mio. Per Ende 2012 bestehen keine Base Swaps mehr.

Die Kontrakt- und Wiederbeschaffungswerte der Base Swaps sind nachfolgend zusammengefasst:

FÄLLIGKEITSJAHR (in CHF 1 000)	KONTRAKTWERT	POSITIVER WIEDER- BESCHAFFUNGSWERT ¹	NEGATIVER WIEDER- BESCHAFFUNGSWERT ¹
31. Dezember 2011			
2012	200 000	0	- 45
Total	200 000	0	- 45
FÄLLIGKEITSJAHR			
31. Dezember 2012			
Total	n.a.	n.a.	n.a.

¹ Exkl. Marchzinsen.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

Bei allen Interest Rate Swaps (pay fix/receive floating) sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende 2012 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt 0.25% bis 3.04% (Ende 2011: 0.95% bis 3.13%); die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Die Wertveränderungen (steuerbereinigt) der Interest Rate Swaps werden exkl. Marchzinsen erfolgsneutral direkt im konsolidierten Eigenkapital verbucht (vgl. dazu Anmerkung 18, Seite 69). Die Marchzinsen werden direkt im Finanzerfolg erfasst, weshalb sich keine Umbuchungen zwischen Eigenkapital und Finanzerfolg ergeben. In der Berichtsperiode und im Vorjahr ist keine Ineffektivität entstanden.

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

14. IMMATERIELLE ANLAGEN (SOFTWARE)

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		257	144
Investitionen		8	0
Abschreibungen		- 122	- 88
Bilanzwert 31. Dezember		144	56
Ursprüngliche Anschaffungskosten		3 440	3 440
Kumulierte Abschreibungen		- 3 296	- 3 384
Netto-Buchwert		144	56

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

15. MOBILE SACHANLAGEN

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		240	152
Käufe		53	9
Aufwertung		0	200
Abschreibungen		- 142	- 73
Bilanzwert 31. Dezember		152	288
Ursprüngliche Anschaffungskosten		1 409	1 415
Aufwertung		0	200
Kumulierte Abschreibungen		- 1 258	- 1 326
Netto-Buchwert		152	288
Brandversicherungswert 31. Dezember		5 000	5 000

16. LATENTE STEURGUTHABEN UND -VERPFLICHTUNGEN

LATENTE STEURGUTHABEN	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Aus negativen Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		7 253	6 405
Aus derivativen Finanzinstrumenten		3 594	3 766
Aus Vorsorgeverpflichtungen		759	762
Übrige latente Steuerguthaben		44	0
Total		11 650	10 933
LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN			
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		606 948	677 976
Aus Forderungen		269	215
Aus immateriellen Anlagen und mobilen Sachanlagen		1	0
Aus Rückstellungen		770	770
Total		607 988	678 961
LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN NETTO			
		2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		512 323	596 338
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		85 005	71 863
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern		- 990	- 173
Bilanzwert		596 338	668 028

Bei Anwendung des Grundstückgewinnsteuersatzes, der bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2012 geschuldet wäre, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 62 Mio. erhöhen (Ende 2011: rund CHF 68 Mio.).

Aufgrund der Bilanzierung der Anlageliegenschaften im Anlage- und Umlaufvermögen resultieren bei den latenten Steuerguthaben und -verpflichtungen folgende Abläufe:

ABLAUF LATENTE STEURGUTHABEN	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
< 1 Jahr		734	554
> 1 Jahr		10 916	10 379
Total		11 650	10 933
ABLAUF LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN			
< 1 Jahr		9 414	6 001
> 1 Jahr		598 574	672 960
Total		607 988	678 961

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

17. AKTIENKAPITAL

PSP SWISS PROPERTY AG	ANZAHL NAMENAKTIEN IN STÜCK	NOMINALWERT PRO NAMENAKTIE IN CHF	TOTAL NOMINALWERT IN CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2010	45 867 891	2.90	133 017
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		- 2.80	- 128 430
31. Dezember 2011	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2012	45 867 891	0.10	4 587
Genehmigtes Aktienkapital			
31. Dezember 2010	10 000 000	2.90	29 000
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		- 2.80	- 28 000
31. Dezember 2011	10 000 000	0.10	1 000
31. Dezember 2012	10 000 000	0.10	1 000
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2010	2 000 000	2.90	5 800
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		- 2.80	- 5 600
31. Dezember 2011	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2012	2 000 000	0.10	200

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 2 446 896 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 82.28 bzw. für insgesamt CHF 201.3 Mio. verkauft und keine eigenen Aktien gekauft (2011: 692 053 eigene Aktien zu CHF 80.42 verkauft und 64 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 74.22 gekauft).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf den Seiten 36 bis 37 dargestellt.

Das genehmigte Aktienkapital läuft bis zum 1. April 2013. Weitere Angaben zum genehmigten und bedingten Aktienkapital sind im Abschnitt Corporate Governance auf Seite 107 dargestellt.

18. NEUBEWERTUNGSRESERVEN

Die Neubewertungsreserven (Eigenkapitalkomponente) setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1 000)	IMMOBILIEN- AUFWERTUNG DURCH NUTZUNGSÄNDERUNG	ZINSABSICHERUNGEN	FINANZ- BETEILIGUNGEN	TOTAL
31. Dezember 2010	2 551	- 30 634	- 51	- 28 133
Veränderung laufendes Jahr	0	- 12 635	83	- 12 552
Ertragssteueraufwand	0	990	- 7	983
31. Dezember 2011	2 551	- 42 279	26	- 39 702
Veränderung laufendes Jahr	0	- 2 202	- 28	- 2 230
Ertragssteueraufwand	0	173	2	175
31. Dezember 2012	2 551	- 44 309	0	- 41 757

19. FINANZVERBINDLICHKEITEN

(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	985 000	1 160 000
Langfristige Anleihen	647 298	498 360
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	25 000	0
Kurzfristige Anleihen	289 596	149 926
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	1 946 894	1 808 286

Die lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Bankinstituten in Form von ungesicherten Vorschüssen aufgenommen wurden. Unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten sind solche Kredite erfasst, die von den Bankinstituten innerhalb von zwölf Monaten nicht gekündigt werden können. Zum langfristigen Fremdkapital gehören auch Anleihen mit einem Verfalldatum von über zwölf Monaten. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf. Der ausgewiesene Bilanzwert der Finanzverbindlichkeiten entspricht – mit Ausnahme der Anleihen (vgl. Anmerkung 23, Seite 74) – approximativ dem Marktwert dieser Finanzverbindlichkeiten.

Per Ende 2012 (wie auch im Vorjahr) waren keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

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

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

(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
< 6 Monate	150 005	259 926
6 bis 12 Monate	249 591	0
1 bis 5 Jahre	1 347 298	948 360
> 5 Jahre	200 000	600 000
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	1 946 894	1 808 286

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2012 3.7 Jahre (Ende 2011: 2.9 Jahre).

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

KURZFRISTIGE ANLEIHEN (in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2010	AMORTISATION EMISSIONS- KOSTEN	RÜCK- ZAHLUNG	BILANZWERT 31. DEZ. 2011	NOMINALWERT 31. DEZ. 2011
3.125%-Privatplatzierung, fällig 5. April 2012 (Nominal bei Emission CHF 40 000)	40 022	- 18		40 005	40 000
2.25%-Anleihe, fällig 27. Juli 2012 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	248 890	701		249 591	250 000
Total	288 912	684		289 596	290 000
LANGFRISTIGE ANLEIHEN					
2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000)	149 406	256		149 662	150 000
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	248 793	363		249 156	250 000
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	248 137	343		248 480	250 000
Total	646 336	962	0	647 298	650 000

KURZFRISTIGE ANLEIHEN (in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2011	AMORTISATION EMISSIONS- KOSTEN	RÜCK- ZAHLUNG	BILANZWERT 31. DEZ. 2012	NOMINALWERT 31. DEZ. 2012
3.125%-Privatplatzierung, fällig 5. April 2012 (Nominal bei Emission CHF 40 000)	40 005	- 5	- 40 000	0	0
2.25%-Anleihe, fällig 27. Juli 2012 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	249 591	409	- 250 000	0	0
2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000)	149 662	264		149 926	150 000
Total	439 258	668	- 290 000	149 926	150 000
LANGFRISTIGE ANLEIHEN					
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	249 156	371		249 527	250 000
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	248 480	353		248 833	250 000
Total	497 636	723	0	498 360	500 000

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

	NOMINALWERT IN CHF 1 000	KURS IN %	MARKTWERT IN CHF 1 000	EFFEKTIVER ZINSSATZ IN %
3.125%-Privatplatzierung, fällig 5. April 2012				
31. Dezember 2011	40 000	100.60	40 240	3.08
31. Dezember 2012	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2.25%-Anleihe, fällig 27. Juli 2012				
31. Dezember 2011	250 000	100.80	252 000	2.54
31. Dezember 2012	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013				
31. Dezember 2011	150 000	102.58	153 870	3.06
31. Dezember 2012	150 000	100.59	150 885	3.06

	NOMINALWERT IN CHF 1 000	KURS IN %	MARKTWERT IN CHF 1 000	EFFEKTIVER ZINSSATZ IN %
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014				
31. Dezember 2011	250 000	101.80	254 500	2.03
31. Dezember 2012	250 000	101.73	254 325	2.03
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016				
31. Dezember 2011	250 000	103.95	259 875	2.78
31. Dezember 2012	250 000	105.00	262 500	2.78

20. VORSORGEVERPFLICHTUNGEN

PSP Swiss Property finanziert für ihre Mitarbeitenden verschiedene Vorsorgepläne, welche vom Unternehmen rechtlich unabhängig sind. Die Finanzierung dieser Vorsorgeeinrichtung erfolgt durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge. In Übereinstimmung mit IAS 19 wird der Vorsorgeplan als leistungsorientiert qualifiziert.

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

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)		55 498	58 667
Vorsorgevermögen zu Marktwerten		– 43 530	– 45 077
Unterdeckung		11 968	13 590
Nicht erfasste aktuarielle Erfolge		– 8 517	– 10 128
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)		3 451	3 462

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

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		2 106	2 182
Zinsaufwand		1 459	1 252
Erwarteter Vermögensertrag		– 1 459	– 1 528
Amortisation aktuarielle Erfolge		100	323
Plankürzung, Planabgeltung		11	0
Arbeitnehmerbeiträge		– 799	– 804
Total Aufwand		1 418	1 425

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

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Bilanzwert 1. Januar		3 508	3 451
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung		1 418	1 425
Arbeitgeberbeiträge		– 1 475	– 1 414
Bilanzwert 31. Dezember		3 451	3 462

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2011	2012
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar		50 976	55 498
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		2 106	2 182
Zinsaufwand		1 459	1 252
Plankürzung, Planabgeltung		11	0
Ausbezahlte Leistungen		- 1 313	- 1 968
Aktuarieller Erfolg		2 259	1 703
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember		55 498	58 667
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar		41 681	43 530
Erwarteter Vermögensertrag		1 459	1 528
Arbeitgeberbeiträge		1 475	1 414
Arbeitnehmerbeiträge		799	804
Ausbezahlte Leistungen		- 1 313	- 1 968
Aktuarieller Erfolg		- 571	- 231
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember		43 530	45 077
Effektiver Vermögensertrag		888	1 297

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

(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2008	31. DEZEMBER 2009	31. DEZEMBER 2010	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	47 679	48 920	50 976	55 498	58 667
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 38 021	- 40 639	- 41 681	- 43 530	- 45 077
Unterdeckung	9 658	8 281	9 295	11 968	13 590
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen	137	- 384	791	1 267	1 415
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen	0	277	- 2 023	- 3 526	- 3 118
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens	- 2 382	1 371	170	- 571	- 231
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	- 2 245	1 264	- 1 062	- 2 830	- 1 934

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2013 betragen CHF 1.4 Mio.

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz)	2.25%	1.75%
Erwartete Rendite des Vermögens	3.50%	3.50%
Erwartete Lohnentwicklung	2.00%	2.00%
Erwartete Rentenentwicklung	0.50%	0.50%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	20.52/22.9	22.15/24.68

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

	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Flüssige Mittel	1.1%	1.3%
Obligationen	46.9%	44.5%
Aktien	20.0%	23.3%
Immobilien	19.9%	19.0%
Übrige	12.1%	11.9%
Total	100.0%	100.0%

21. RÜCKSTELLUNGEN

KURZFRISTIGE RÜCKSTELLUNGEN	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Prozessrisiken		1 326	143
Diverse Rückstellungen		200	0
Total		1 526	143

(in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2010	BILDUNG ZU LASTEN DER ERFOLGS- RECHNUNG	AUFLÖSUNG ZU GUNSTEN DER ERFOLGS- RECHNUNG	BEAN- SPRUCHUNG	BILANZWERT 31. DEZ. 2011
Prozessrisiken	271	1 097	- 42	0	1 326
Diverse Rückstellungen	0	200	0	0	200
Total	271	1 297	- 42	0	1 526

(in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2011	BILDUNG ZU LASTEN DER ERFOLGS- RECHNUNG	AUFLÖSUNG ZU GUNSTEN DER ERFOLGS- RECHNUNG	BEAN- SPRUCHUNG	BILANZWERT 31. DEZ. 2012
Prozessrisiken	1 326	60	- 821	- 422	143
Diverse Rückstellungen	200	0	- 195	- 5	0
Total	1 526	60	- 1 016	- 427	143

Die Prozessrisiken wurden im Berichtsjahr neu beurteilt und angepasst. Aus heutiger Sicht werden die noch laufenden Verfahren innert Jahresfrist zum Abfluss der zurückgestellten Beträge führen.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

22. VERPFLICHTUNGEN

	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		5 840	6 123
Vorauszahlungen		84 721	39 695
Total		90 561	45 818

Der Marktwert der Verpflichtungen entspricht ihrem Buchwert.

23. FINANZINSTRUMENTE NACH KATEGORIEN

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

	(in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZEMBER 2011	MARKTWERT 31. DEZEMBER 2011	BILANZWERT 31. DEZEMBER 2012	MARKTWERT 31. DEZEMBER 2012
FINANZAKTIVEN					
Forderungen zu amortisierten Kosten		28 046	28 046	17 997	17 997
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis		7 353	7 353	9	9
Flüssige Mittel		30 994	30 994	33 603	33 603
FINANZPASSIVEN					
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten		1 010 000	1 010 000	1 160 000	1 160 000
Anleihen zu amortisierten Kosten		936 894	960 485	648 286	667 710
Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		90 561	90 561	45 818	45 818
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		46 172	46 172	48 075	48 075

24. FINANZINSTRUMENTE – FAIR VALUE-HIERARCHIE

Die Finanzinstrumente werden anhand einer dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet. Dabei wird eine Unterscheidung nach folgenden Stufen vorgenommen: Stufe 1: Bewertung anhand von Marktpreisen für das spezifische Finanzinstrument; Stufe 2: Bewertung anhand von Marktpreisen für ähnliche Instrumente oder anhand von Bewertungsmodellen, die auf am Markt beobachtbaren Input-Parametern basieren; Stufe 3: Bewertung anhand von Bewertungsmodellen mit signifikanten, nicht am Markt beobachtbaren Input-Parametern.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Marktwerte (Fair Values) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich.

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	STUFE 1	STUFE 2	STUFE 3	MARKTWERT 31. DEZEMBER 2011
Finanzbeteiligungen		7 344	0	9	7 353
Total Finanzaktiven		7 344	0	9	7 353
PASSIVEN					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	46 172	0	46 172
Total Finanzpassiven		0	46 172	0	46 172

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	STUFE 1	STUFE 2	STUFE 3	MARKTWERT 31. DEZEMBER 2012
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Total Finanzaktiven		0	0	9	9
PASSIVEN					
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	48 075	0	48 075
Total Finanzpassiven		0	48 075	0	48 075

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

25. ZUKÜNFTIGE CASH-FLOWS AUS VERPFLICHTUNGEN

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

	BILANZ- WERT 31. DEZ. 2011	CASH-FLOWS							
		< 6 MONATE		6 BIS 12 MONATE		1 BIS 5 JAHRE		> 5 JAHRE	
		ZINS	ZAHLUNG	ZINS	ZAHLUNG	ZINS	ZAHLUNG	ZINS	ZAHLUNG
(in CHF 1 000)									
Finanzverbindlichkeiten	1 010 000	2 322	110 000	1 989	200 000	6 787	700 000	0	0
Anleihen	936 894	16 813	40 000	5 625	250 000	39 938	650 000	0	0
Derivative Finanzinstrumente	46 172	9 038	0	9 029	0	38 149	0	3 661	0
Verpflichtungen ¹	5 840	0	5 840	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	19 816	0	19 816	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten ²	0	0	39 700	0	33 800	0	38 200	0	0
Total	2 018 722	28 172	215 356	16 643	483 800	84 874	1 388 200	3 661	0

	BILANZ- WERT 31. DEZ. 2012	CASH-FLOWS							
		< 6 MONATE		6 BIS 12 MONATE		1 BIS 5 JAHRE		> 5 JAHRE	
		ZINS	ZAHLUNG	ZINS	ZAHLUNG	ZINS	ZAHLUNG	ZINS	ZAHLUNG
(in CHF 1 000)									
Finanzverbindlichkeiten	1 160 000	2 886	0	2 886	0	20 753	900 000	977	260 000
Anleihen	648 286	15 563	150 000	0	0	24 375	500 000	0	0
Derivative Finanzinstrumente	48 075	10 284	0	9 655	0	44 704	0	8 277	0
Verpflichtungen ¹	6 123	0	6 123	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	25 086	0	25 086	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten ²	0	0	22 890	0	19 600	0	10 800	0	0
Total	1 887 570	28 733	204 099	12 541	19 600	89 831	1 410 800	9 254	260 000

1 Ohne vorausbezahlte Mietzinse, Kaufpreise und Kaufpreisanzahlungen für veräusserte Liegenschaften.

2 Hierbei handelt es sich um künftige Verpflichtungen, die per Bilanzstichtag noch nicht bilanzwirksam waren.

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

26. KENNZAHLEN PRO AKTIE

Der Gewinn pro Aktie wird berechnet, indem der ausgewiesene Reingewinn durch die durchschnittlich gewichtete Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden.

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge basiert auf dem «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge»¹. Die jährliche Ausschüttung – in Form von Dividenden oder Barauszahlungen aus den Reserven aus Kapitaleinlagen – der PSP Swiss Property AG basiert auf dieser Grösse.

	2011	2012
Reingewinn in CHF 1 000	403 994	368 631
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	42 978 982	44 876 202
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	9.40	8.21
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	149 020	161 614
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.47	3.60

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Eigenkapital in CHF 1 000	3 268 894	3 698 934
Latente Steuern in CHF 1 000	596 338	668 028
Anzahl ausgegebene Aktien	45 867 891	45 867 891
Anzahl eigene Aktien	2 446 896	0
Anzahl ausstehende Aktien	43 420 995	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	75.28	80.64
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	89.02	95.21

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

27. AUSSCHÜTTUNG AUS KAPITALEINLAGERESERVEN

Am 12. April 2012 hat die PSP Swiss Property AG eine Dividende aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro Aktie ausbezahlt. Der Gesamtbetrag der ausbezahlten Dividende betrug CHF 131.4 Mio. (Vorjahr: Nennwertreduktion von CHF 2.80 pro Aktie bzw. CHF 119.6 Mio. insgesamt).

Für das Geschäftsjahr 2012 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 9. April 2013 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freien Reserven, von CHF 3.20 pro Namenaktie bzw. total CHF 146.8 Mio. (Im Fall nicht ausschüttungsberechtigter Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property AG würde sich der Totalbetrag entsprechend verringern.)

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

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

28. NAHE STEHENDE UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Offenlegung dieser Anmerkung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS. Im Weiteren entspricht die Offenlegung dieser Anmerkung zusätzlich dem am 1. Januar 2007 eingeführten Art. 663b^{bis} des Schweizerischen Obligationenrechts. Als nahe stehende Unternehmen und Personen galten für das Berichtsjahr der Verwaltungsrat und diesem nahe stehende Gesellschaften, die Geschäftsleitung, das assoziierte Unternehmen sowie die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd als Aktionärin mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21% (per Ende 2012), welche durch zwei Mitglieder des Verwaltungsrats der PSP Swiss Property AG kontrolliert wird.

Die Offenlegung der nachfolgenden Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung erfolgt gemäss dem Accrual-Prinzip (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom). Weitere Angaben zu den Entschädigungen sind im Abschnitt Corporate Governance auf den Seiten 114 bis 115 dargestellt.

ENTSCHÄDIGUNG AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS (NICHT-EXEKUTIV) FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011 (in CHF 1 000)	ENTSCHÄDIGUNG	BONUS ALS BAR- ZAHLUNG	ARBEIT- GEBER- PENSIONS- KASSEN- BEITRÄGE	ÜBRIGE LEISTUN- GEN	TOTAL SALÄR UND KURZ- FRISTIGE LEIS- TUNGEN	BONUS IN FORM VON VERTRAGLICH GESPERRTEN AKTIEN		GESAMT- TOTAL ENTSCHÄ- DIGUNG
						BETRÄGE	(IN ANZAHL AKTIEN)	
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160	0	0	160
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	0	99	0	0	99
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	0	75	0	0	75
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	0	99	0	0	99
Total	583	0	0	0	583	0	0	583

ENTSCHÄDIGUNG AN MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG (INKL. VERWALTUNGSRAT EXEKUTIV) FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2011 (in CHF 1 000)	ENTSCHÄDIGUNG	BONUS ALS BAR- ZAHLUNG	ARBEIT- GEBER- PENSIONS- KASSEN- BEITRÄGE	ÜBRIGE LEISTUN- GEN	TOTAL SALÄR UND KURZ- FRISTIGE LEIS- TUNGEN	BONUS IN FORM VON VERTRAGLICH GESPERRTEN AKTIEN ^{1, 2}		GESAMT- TOTAL ENTSCHÄ- DIGUNG ⁴
						BETRÄGE ³	(IN ANZAHL AKTIEN)	
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	602	931	188	0	1 721	720	10 681	2 441
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	314	605	54	0	973	468	6 943	1 441
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	302	559	57	0	918	432	6 409	1 350
Total	1 218	2 095	299	0	3 612	1 620	24 033	5 232

1 Zuteilung zu Marktwert abzüglich Abschlag für zweijährige Sperrfrist (11%) nach steuerlichen Vorschriften.

Zusätzlicher Wert ohne Abschlag: L. Gabriel TCHF 89, G. Balzarini TCHF 58, L. Reinsperger TCHF 53; Total TCHF 200.

2 Zuguteilt in Woche 50/2011 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnittskurs Woche 50/2011 CHF 75.74).

3 Marktwert der zugeteilten Aktien: L. Gabriel TCHF 809, L. Balzarini TCHF 526, L. Reinsperger TCHF 485, Total TCHF 1 820.

4 Beinhaltet den Bonus in Form von Aktien zu Steuerwerten.

ENTSCHÄDIGUNG AN MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS (NICHT-EXEKUTIV) FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012 (in CHF 1 000)	ENTSCHÄ- DIGUNG	BONUS ALS BAR- ZAHLUNG	ARBEIT- GEBER- PENSIONS- KASSEN- BEITRÄGE	ÜBRIGE LEISTUN- GEN	TOTAL SALÄR UND KURZ- FRISTIGE LEIS- TUNGEN	BONUS IN FORM VON VERTRAGLICH GESPERRTEN AKTIEN		GESAMT- TOTAL ENTSCHÄ- DIGUNG
						BETRÄGE	(IN ANZAHL AKTIEN)	
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160	0	0	160
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	107	0	0	0	107	0	0	107
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	0	75	0	0	75
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	0	107	0	0	107
Total	599	0	0	0	599	0	0	599

ENTSCHÄDIGUNG AN MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG (INKL. VERWALTUNGSRAT EXEKUTIV) FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012 (in CHF 1 000)	ENTSCHÄ- DIGUNG	BONUS ALS BAR- ZAHLUNG	ARBEIT- GEBER- PENSIONS- KASSEN- BEITRÄGE	ÜBRIGE LEISTUN- GEN	TOTAL SALÄR UND KURZ- FRISTIGE LEIS- TUNGEN	BONUS IN FORM VON VERTRAGLICH GESPERRTEN AKTIEN ^{1, 2}		GESAMT- TOTAL ENTSCHÄ- DIGUNG ⁴
						BETRÄGE ³	(IN ANZAHL AKTIEN)	
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	602	871	182	0	1 655	702	9 043	2 357
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	314	566	52	0	932	456	5 878	1 388
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	302	523	54	0	879	421	5 426	1 300
Total	1 218	1 960	288	0	3 466	1 579	20 347	5 045

1 Zuteilung zu Marktwert abzüglich Abschlag für zweijährige Sperrfrist (11%) nach steuerlichen Vorschriften.

Zusätzlicher Wert ohne Abschlag: L. Gabriel TCHF 87, G. Balzarini TCHF 56, L. Reinsperger TCHF 52; Total TCHF 195.

2 Zuteilung in Woche 50/2012 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnittskurs Woche 50/2012 CHF 87.22).

3 Marktwert der zugeteilten Aktien: L. Gabriel TCHF 789, L. Balzarini TCHF 513, L. Reinsperger TCHF 473, Total TCHF 1 775.

4 Beinhaltet den Bonus in Form von Aktien zu Steuerwerten.

Im Berichtsjahr wurden keine offen zu legenden Honorare und Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen für zusätzliche Dienstleistungen zu Gunsten der PSP-Swiss-Property-Gruppe ausbezahlt (2011: Rechtsberatungshonorar in der Höhe von CHF 0.01 Mio. an Anwälte der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey AG, Zürich, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser die Stellung eines Partners inne hat). Ferner besteht seit 2001 mit Niederer Kraft & Frey AG ein Mietvertrag für Lagerräume mit einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von CHF 0.11 Mio.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

ANHANG ZUR KONSOLIDIERTEN JAHRESRECHNUNG 2012

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

BETEILIGUNGEN VON MITGLIEDERN DES VERWALTUNGSRATS (NICHT-EXEKUTIV)	ANZAHL AKTIEN IN STÜCK	
	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Dr. Günther Gose, Präsident	28 093	28 093
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied ¹	7 000 000	5 600 000
Gino Pfister, Mitglied	860	860
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied ¹	0	0
Total	7 031 121	5 631 121

¹ Über die durch Nathan Hetz kontrollierte Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2011, auch Ende 2012 keine Optionen auf PSP-Aktien.

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

BETEILIGUNGEN VON MITGLIEDERN DER GESCHÄFTSLEITUNG (INKL. VERWALTUNGSRAT EXEKUTIV)	ANZAHL AKTIEN IN STÜCK	
	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	143 251	152 294
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	34 355	32 233
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	35 045	37 562
Total	212 651	222 089

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2011, auch Ende 2012 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2012 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen gewährt. Wie Ende 2011 bestanden auch Ende 2012 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Ende 2012 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

29. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Die Anlagelienschaft Chemin du Rionzi 52 in Lausanne wurde in der Berichtsperiode zum Verkauf beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgt im Geschäftsjahr 2013. Der Verkaufserfolg wurde gemäss den Richtlinien von IFRS per 30. Juni 2012 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich geregelt war.

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 8. Februar 2013 eine 1.0%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2013 bis 2019 und einem Volumen von CHF 120 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR KONZERNRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG, bestehend aus Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Bilanz, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 32 bis 81 sowie 126 bis 141), für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Konzernrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Konzernrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung

der Konzernrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Konzernrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht dem schweizerischen Gesetz sowie den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Markus Schmid
Revisionsexperte

Zürich, 28. Februar 2013

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

IMMOBILIENBEWERTUNGSBERICHT WÜEST & PARTNER AG

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

AUFTRAG

Im Auftrag der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG (PSP Swiss Property) hat die Wüest & Partner AG (Wüest & Partner) die von der PSP Swiss Property gehaltenen Liegenschaften bzw. Liegenschaftsteile zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2012 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) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden.

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss IAS 40 revised, Paragraphen 33-55 (Investment Property) umschrieben wird. Die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die PSP Swiss Property gemäss IAS 40 beziehungsweise die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 bilanziert.

DEFINITION DES «FAIR VALUE»

Der «Fair Value» ist definiert als der am Stichtag wahrscheinliche, auf dem freien Markt zu erzielende Preis zwischen zwei unabhängigen, gut informierten und kauf- beziehungsweise verkaufswilligen Parteien unter Berücksichtigung eines marktgerechten Vermarktungszeitraums.

Wertvermehrnde Investitionen und damit verbundene Mehrerträge werden bei der Ermittlung des «Fair Value» mit Rücksicht auf den Paragraphen 51 der IAS 40 nicht einbezogen. Ebenso wenig enthalten sind Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie weitere bei einer allfälligen Veräusserung der

Liegenschaften anfallende Kosten und Provisionen. Auch sind keinerlei Verbindlichkeiten der PSP Swiss Property hinsichtlich allfälliger Steuern (neben den ordentlichen Liegenschaftssteuern) und Finanzierungskosten berücksichtigt.

BEWERTUNGSMETHODE

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

GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2012 bis 31. Dezember 2012 wurden zwei Liegenschaften der PSP Real Estate AG und eine Liegenschaft der PSP Properties AG besichtigt.

ERGEBNISSE

Per 31. Dezember 2012 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 161¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der fünf zum

¹ Exklusive Liegenschaft Brandschenkestrasse 152a, Zürich, weil eigen-genutzt, sowie Liegenschaft Chemin du Rionzi 52, Le Mont-sur-Lausanne, weil Veräusserung nach Bilanzstichtag.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

IMMOBILIENBEWERTUNGSBERICHT WÜEST & PARTNER AG

Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Weiter wird eine Anlageliegenschaft, welche nach Bilanzstichtag veräussert wird, zum Nettoveräusserungswert bilanziert. Der «Fair Value» aller 162 Anlageliegenschaften beträgt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 5 952 314 300 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 137 695 000 Schweizer Franken.

VERÄNDERUNGEN IN DER BERICHTSPERIODE

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2012 bis 31. Dezember 2012 wurden vier Anlageliegenschaften zu 100% verkauft. Hierbei handelt es sich um die Liegenschaften Parking Fröschweid, Rheinfelden, Marktgasse 36+38, Rheinfelden, Roberstenstrasse 95, Rheinfelden, und Stalden 35, Solothurn. Die zum Verkauf beurkundete Liegenschaft Chemin du Rionzi 52, Le Mont-sur-Lausanne, wird nach dem Bilanzstichtag veräussert.

ANHANG: BEWERTUNGSANNAHMEN

Anlageliegenschaften

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

TABELLE 1: REGION	MINIMALER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT	MAXIMALER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT	MITTLERER DISKONTIERUNGSSATZ IN PROZENT ¹
Zürich	4.1	6.2	5.0
Genf	4.4	5.6	4.9
Lausanne	4.6	6.7	5.2
Basel und Bern	4.5	5.3	5.0
Andere Regionen	4.9	6.1	5.5
Alle Regionen	4.1	6.7	5.0

¹ mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

TABELLE 2: REGION	BÜRO CHF/m ² P.A.	VERKAUF CHF/m ² P.A.	LAGER CHF/m ² P.A.	PARKING AUSSEN CHF/STK. P.MT.	PARKING INNEN CHF/STK. P.MT.	WOHNEN CHF/m ² P.A.
Zürich	110 – 900	215 – 7 250	40 – 550	70 – 450	95 – 700	130 – 680
Genf	300 – 820	330 – 4 400	25 – 600	130 – 450	100 – 540	250 – 350
Lausanne	80 – 370	200 – 1 100	40 – 200	80 – 240	80 – 460	130 – 440
Basel und Bern	180 – 350	90 – 3 200	35 – 425	100 – 180	100 – 300	170 – 380
Andere Regionen	140 – 450	160 – 1 900	40 – 200	30 – 120	80 – 400	170 – 430
Alle Regionen	80 – 900	90 – 7 250	25 – 600	30 – 450	80 – 700	130 – 680

UNABHÄNGIGKEIT UND VERTRAULICHKEIT

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

BEWERTUNGSHONORAR

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

Zürich, 23. Januar 2013

Wüest & Partner

Marco Feusi

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

Peter Pickel

Chartered Surveyor MRICS; MSc Real Estate (CUREM); dipl. Bauingenieur HTL; Manager

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zugrunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Januar 2013.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Ein-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum auf 100 Jahre mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels Rückgriff auf entsprechende Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen: Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 4.1 Prozent und 6.7 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN

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.

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

BEWERTUNG ANLAGELIEGENSCHAFTEN: DISKONTIERUNGSSÄTZE

DISKONTIERUNGSSÄTZE IN % (Marktwerte in CHF)	REGION ZÜRICH		REGION GENÈVE		REGION BASEL	
	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT
4.00 – 4.24	2	294 360 000	0	0	0	0
4.25 – 4.49	3	230 640 000	1	154 080 000	0	0
4.50 – 4.74	15	841 223 000	4	242 580 000	1	30 710 000
4.75 – 4.99	19	945 058 000	0	0	5	67 396 000
5.00 – 5.24	18	517 781 300	9	401 020 000	5	216 620 000
5.25 – 5.49	9	282 640 000	1	14 210 000	2	61 520 000
5.50 – 5.74	13	615 780 000	1	33 700 000	0	0
5.75 – 5.99	5	168 504 000	0	0	0	0
6.00 – 6.24	1	34 200 000	0	0	0	0
6.25 – 6.49	0	0	0	0	0	0
6.50 – 6.74	0	0	0	0	0	0
Total	85	3 930 186 300	16	845 590 000	13	376 246 000

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

Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende 2012 nominal 5.03% (Ende 2011: 5.25%).

REGION BERN		REGION LAUSANNE		ÜBRIGE STANDORTE		ALLE ANLAGELIEGENSCHAFTEN	
ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT	ANZAHL IMMOBILIEN	MARKTWERT
0	0	0	0	0	0	2	294 360 000
0	0	0	0	0	0	4	384 720 000
5	80 153 000	1	41 870 000	0	0	26	1 236 536 000
0	0	3	109 350 000	2	16 902 000	29	1 138 706 000
5	112 960 000	2	18 459 000	5	59 105 000	44	1 325 945 300
2	28 975 000	0	0	6	57 289 000	20	444 634 000
0	0	6	89 642 000	3	105 120 000	23	844 242 000
0	0	2	29 332 000	3	40 203 000	10	238 039 000
0	0	0	0	2	7 432 000	3	41 632 000
0	0	0	0	0	0	0	0
0	0	1	3'500'000	0	0	1	3 500 000
12	222 088 000	15	292 153 000	21	286 051 000	162	5 952 314 300

PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

EPRA PERFORMANCE-KENNZAHLEN

EPRA PERFORMANCE-KENNZAHLEN

In Übereinstimmung mit den Best Practice Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA Performance-Kennzahlen aus. Zusammengefasst sind die Angaben von PSP Swiss Property betreffend NAV, Net Initial Yield und Leerstandsquoten konservativer als die EPRA Best Practice Recommendations, da PSP Swiss Property beispielsweise die Marktwerte von Entwicklungsliegenschaften, die zu Anschaffungswerten bilanziert sind, nicht berücksichtigt und die Berechnungen auf die effektiven und nicht auf Marktmieten abstellt. Bei der Berechnung des Gewinns pro Aktie berücksichtigt PSP Swiss Property Gewinne aus dem Verkauf von Handelsobjekten.

A. EPRA EARNINGS & EPRA EARNINGS PER SHARE (EPS)	(in CHF 1 000)	2011	2012
Earnings per IFRS income statement		403 994	368 631
Adjustments to calculate EPRA earnings			
Exclude:			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 325 068	- 266 851
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 4 227	- 130
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 3 277	- 12 793
Tax on profits or losses on disposals		2 072	2 843
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		72 092	59 724
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Minority interests in respect of the above		n.a.	n.a.
EPRA earnings		145 586	151 424
Average number of outstanding shares		42 978 982	44 876 202
EPRA EPS in CHF		3.39	3.37

B. EPRA NET ASSET VALUE (NAV)	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	31 DECEMBER 2012
NAV per the financial statements		3 268 894	3 698 934
Effect of exercise of options, convertibles and other equity interests		n.a.	n.a.
Diluted NAV, after the exercise of options, convertibles and other equity interests		3 268 894	3 698 934
Include:			
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		11 840	10 840
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		49 739	33 184
Exclude:			
Fair value of financial instruments		46 172	48 075
Deferred tax		596 101	667 805
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
Include/exclude:			
Adjustments to above in respect of joint venture interests		n.a.	n.a.
EPRA NAV		3 972 746	4 458 838
Number of outstanding shares		43 420 995	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF		91.49	97.21

C. EPRA TRIPLE NET ASSET VALUE (NNNAV)	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	31 DECEMBER 2012
EPRA NAV		3 972 746	4 458 838
Include:			
Fair value of financial instruments		- 46 172	- 48 075
Fair value of debt		- 23 591	- 19 424
Deferred tax		- 608 503	- 676 597
EPRA NNAV		3 294 480	3 714 742
Number of outstanding shares		43 420 995	45 867 891
EPRA NNAV per share in CHF		75.87	80.99

D. EPRA NET YIELD DISCLOSURE	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	31 DECEMBER 2012
Investment property – wholly owned		5 775 453	6 125 557
Less developments		- 180 043	- 173 243
Gross up completed property portfolio valuation (B)		5 595 411	5 952 314
Annualised cash passing rental income		267 333	271 513
Property outgoings		- 29 144	- 31 173
Annualised net rents (A)		238 189	240 340
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		3 801	5 086
Topped-up net annualised rent (C)		241 990	245 426
EPRA NIY (A/B)		4.3%	4.0%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)		4.3%	4.1%

E. EPRA VACANCY RATE	(in CHF 1 000)	31 DECEMBER 2011	31 DECEMBER 2012
Estimated rental value of vacant space (A)		23 925	24 688
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		312 828	322 341
EPRA vacancy rate (A/B)		7.6%	7.7%

F. EPRA LIKE-FOR-LIKE RENTAL GROWTH REPORTING	(in CHF 1 000)	2011	2012
Rental income		270 675	272 849
Acquisitions		0	6
Disposals		- 1 474	- 252
Developments		- 2 342	- 2 624
Properties' operating expenses		- 11 216	- 11 532
Rent-Free-Periods		1 817	2 403
Other		- 1 171	- 639
Total EPRA like-for-like net rental income		256 291	260 212
EPRA like-for-like growth, absolute		5 010	3 921
EPRA like-for-like growth, relative		2.0%	1.5%

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.

LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

AARBERGSTRASSE 94, BIEL

Diese Liegenschaft besteht aus zwei sich ergänzenden Gebäudeteilen: zum einen dem markanten Hochhaus mit der starken Fernwirkung, zum anderen dem klassischen Postgebäude mit modernem Anbau. Die komplette Sanierung 2011/12 im Anschluss an die Erneuerung des Bahnhofs hat die Attraktivität dieser Liegenschaft markant gesteigert. Die Neugestaltung des Bahnhofplatzes ist in Planung und wird den Standort weiter aufwerten.





PSP SWISS PROPERTY AG (HOLDING)

ERFOLGSRECHNUNG

ERTRAG	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2012
Beteiligungsertrag		225 864	229 075
Finanzertrag		79 165	133 235
Übriger Ertrag		922	792
Total Ertrag		305 951	363 101
AUFWAND			
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		– 3 961	– 4 073
Finanzaufwand		– 52 227	– 45 369
Steueraufwand		– 4 017	– 8 535
Total Aufwand		– 60 205	– 57 977
Reingewinn		245 746	305 124

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Beteiligungen		1 729 589	1 722 245
Darlehen an Tochtergesellschaften		1 534 700	1 696 100
Eigene Aktien		117 451	0
Zu amortisierende Emissions- und Finanzierungsnebenkosten		3 111	1 714
Total Anlagevermögen		3 384 850	3 420 059
Forderungen gegenüber Dritten		1 373	328
Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		233	234
Flüssige Mittel		25 909	23 518
Total Umlaufvermögen		27 515	24 080
Total Aktiven		3 412 366	3 444 139
PASSIVEN			
Aktienkapital		4 587	4 587
Gesetzliche Reserven (Allgemeine Reserven)		2 000	2 000
Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)		659 249	527 862
Gesetzliche Reserven (Reserven für eigene Aktien)		158 244	0
Freie Reserven		354 746	762 990
Bilanzgewinn		251 619	306 743
Total Eigenkapital		1 430 445	1 604 181
Finanzschulden gegenüber Dritten		985 000	1 160 000
Finanzschulden gegenüber Tochtergesellschaften		3 800	1 600
Anleihen		650 000	500 000
Total langfristiges Fremdkapital		1 638 800	1 661 600
Finanzschulden gegenüber Dritten		25 000	0
Derivative Finanzinstrumente		300	0
Verpflichtungen gegenüber Dritten		174	215
Verpflichtungen gegenüber Tochtergesellschaften		189	134
Anleihen		290 005	150 000
Rückstellungen		200	0
Andere Passiven		27 254	28 010
Total kurzfristiges Fremdkapital		343 121	178 358
Total Passiven		3 412 366	3 444 139

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

PSP SWISS PROPERTY AG (HOLDING)

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2012

ALLGEMEINES

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

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

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

Die Jahresrechnung 2012 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 28. Februar 2013 zur Veröffentlichung freigegeben.

ANMERKUNGEN

1. GRUNDLAGEN DER RECHNUNGSLEGUNG

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt.

2. BETEILIGUNGEN

GESELLSCHAFT	SITZ	AKTIENKAPITAL	BETEILIGUNGS- QUOTE		BETEILIGUNGS- QUOTE		KONSOLIDIE- RUNGS- METHODE	
			31. DEZEMBER 2011		31. DEZEMBER 2012			
GRUPPENGESSELLSCHAFTEN								
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	CHF 1 000 000 000	100%	direkt	100%	direkt	Voll	
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	CHF 1 000 000	100%	direkt	100%	direkt	Voll	
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	CHF 100 000	100%	indirekt	100%	indirekt	Voll	
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	CHF 50 600 000	100%	indirekt	100%	indirekt	Voll	
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	CHF 100 000	100%	indirekt	100%	indirekt	Voll	
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	CHF 9 919 140	100%	indirekt	100%	indirekt	Voll	
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	CHF 5 700 000	100%	indirekt	100%	indirekt	Voll	
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	CHF 105 000	100%	indirekt	100%	indirekt	Voll	
ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN								
IG REM	Zürich, Schweiz	CHF n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	Equity	

Keine dieser Beteiligungen ist an einer Börse kotiert.

Seit Ende 2011 ergaben sich keine Änderungen in der Kapitalstruktur.

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

3. VON DER GESELLSCHAFT GEHALTENE EIGENE AKTIEN

	ANZAHL NAMENAKTIEN MIT CHF 0.10 NOMINALWERT	ANSCHAFFUNGSWERT IN CHF	TRANSAKTIONSKURS IN CHF
31. Dezember 2010	3 138 885	202 994 816	64.67
Käufe	64	4 750	74.22
Verkäufe	- 668 020	- 43 201 634	80.74
Bonus in Aktien für Geschäftsleitung	- 24 033	- 1 554 243	75.74
31. Dezember 2011	2 446 896	158 243 689	64.67
Verkäufe	- 2 426 549	- 156 927 824	82.24
Bonus in Aktien für Geschäftsleitung	- 20 347	- 1 315 865	87.22
31. Dezember 2012	0	0	n.a.

4. GENEHMIGTES UND BEDINGTES AKTIENKAPITAL

Die Ermächtigung des Verwaltungsrats über die Verwendung des genehmigten Aktienkapitals erlischt am 1. April 2013.

	ANZAHL NAMENAKTIEN IN STÜCK	NOMINALWERT PRO NAMENAKTIE IN CHF	TOTAL NOMINALWERT IN CHF 1 000
GENEHMIGTES AKTIENKAPITAL			
31. Dezember 2010	10 000 000	2.90	29 000
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		- 2.80	- 28 000
31. Dezember 2011	10 000 000	0.10	1 000
31. Dezember 2012	10 000 000	0.10	1 000
BEDINGTES AKTIENKAPITAL			
31. Dezember 2010	2 000 000	2.90	5 800
Kapitalherabsetzung durch Nennwertreduktion		- 2.80	- 5 600
31. Dezember 2011	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2012	2 000 000	0.10	200

Weitere Angaben zum genehmigten und bedingten Aktienkapital sind im Abschnitt Corporate Governance auf der Seite 107 dargestellt.

PSP SWISS PROPERTY AG (HOLDING)

ANHANG ZUR JAHRESRECHNUNG 2012

5. ANLEIHEN

KURZFRISTIGE ANLEIHEN (in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2010	AMORTISATION EMISSIONS- KOSTEN	RÜCKZAHLUNG	BILANZWERT 31. DEZ. 2011	NOMINALWERT 31. DEZ. 2011
3.125%-Privatplatzierung, fällig 5. April 2012 (Nominal bei Emission CHF 40 000)	40 022	- 18		40 005	40 000
2.25%-Anleihe, fällig 27. Juli 2012 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000			250 000	250 000
Total	290 022	- 18	0	290 005	290 000
LANGFRISTIGE ANLEIHEN					
2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000)	150 000			150 000	150 000
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000			250 000	250 000
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000			250 000	250 000
Total	650 000	0	0	650 000	650 000

KURZFRISTIGE ANLEIHEN (in CHF 1 000)	BILANZWERT 31. DEZ. 2011	AMORTISATION EMISSIONS- KOSTEN	RÜCKZAHLUNG	BILANZWERT 31. DEZ. 2012	NOMINALWERT 31. DEZ. 2012
3.125%-Privatplatzierung, fällig 5. April 2012 (Nominal bei Emission CHF 40 000)	40 005	- 5	- 40 000	0	0
2.25%-Anleihe, fällig 27. Juli 2012 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000		- 250 000	0	0
2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000)	150 000		0	150 000	150 000
Total	440 005	- 5	- 290 000	150 000	150 000
LANGFRISTIGE ANLEIHEN					
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000			250 000	250 000
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000			250 000	250 000
Total	500 000	0	0	500 000	500 000

Im Berichtsjahr wurden zwei Anleihen über total CHF 290 Mio. zurückbezahlt. Es wurden keine neuen Anleihen emittiert.

6. BEDEUTENDE AKTIONÄRE GEMÄSS ART. 663C OR

Per 31. Dezember 2012 waren PSP Swiss Property die folgenden bedeutenden Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt: die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21% sowie ein nicht meldepflichtiger Nominee mit einem Stimmrechtsanteil von 6.64%. Alony Hetz Properties & Investments Ltd, deren Aktien an der Börse in Tel Aviv kotiert sind, gilt als langfristig ausgerichteter institutioneller Investor und ist durch Nathan Hetz und Aviram Wertheim im Verwaltungsrat der PSP Swiss Property AG vertreten.

Für Einzelheiten zu den bedeutenden Aktionären im Sinne von Art. 663c OR sowie zu den der Gesellschaft bekannten Aktionären mit Beteiligungen von 3% oder mehr der Stimmrechte und den Offenlegungen gemäss Art. 20 BEHG siehe auch Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.2, Seiten 104 bis 105.

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht verlangten Offenlegungen bezüglich der Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 28, Seiten 78 bis 80, dargestellt.

7. BEHANDLUNG DER DIVIDENDENZAHLUNGEN VON TOCHTERGESELLSCHAFTEN

Dividenden der Tochtergesellschaften werden bei deren Auszahlung bei der PSP Swiss Property AG erfolgswirksam verbucht.

8. OFFENLEGUNG DER ENTSCHÄDIGUNGEN (VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG)

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht vorgeschriebenen Offenlegungen sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 28, Seiten 78 bis 80, dargestellt.

9. ANGABEN ZUR RISIKOBEURTEILUNG

Die PSP Swiss Property AG ist als oberste Muttergesellschaft der PSP-Gruppe vollumfänglich in den gruppenweiten Risikobeurteilungsprozess eingebunden. Im Rahmen dieses Prozesses wird der Verwaltungsrat halbjährlich anhand eines umfassenden Risk-Reportings über die wesentlichen Unternehmensrisiken sowie deren Steuerung in den Bereichen Immobilien, Mieterbonität, Finanzierung und Liquidität, Operations und IKS (internes Kontrollsystem) informiert. Weitere Angaben zum Risiko-Management sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Seiten 42 bis 46, dargestellt.

PSP SWISS PROPERTY AG (HOLDING)

ANTRAG DES VERWALTUNGSRATS ÜBER DIE VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS UND DER RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2013, den Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2012 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 306.743 Mio. wie folgt zu verwenden:

	(in CHF)	2011	2012
Gewinnvortrag 1. Januar		5 872 806.67	1 618 866.99
Jahresgewinn		245 746 060.32	305 123 910.75
Bilanzgewinn 31. Dezember		251 618 866.99	306 742 777.74
Zuweisung freie Reserven		- 250 000 000.00	- 300 000 000.00
Vortrag auf neue Rechnung		1 618 866.99	6 742 777.74

Für das Geschäftsjahr 2012 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 9. April 2013 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freien Reserven, von CHF 3.20 pro Namenaktie bzw. total CHF 146.8 Mio. (Im Fall nicht ausschüttungsberechtigter Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property AG würde sich der Totalbetrag entsprechend verringern.)

PSP SWISS PROPERTY AG (HOLDING)

BERICHT DER REVISIONSSTELLE

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

BERICHT DER REVISIONSSTELLE ZUR JAHRESRECHNUNG

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 92 bis 98), für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

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

Verantwortung der Revisionsstelle

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen

entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

BERICHTERSTATTUNG AUFGRUND WEITERER GESETZLICHER VORSCHRIFTEN

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Markus Schmid
Revisionsexperte

Zürich, 28. Februar 2013

LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

THERMALBAD & SPA, HÜRLIMANN-AREAL, ZÜRICH

Die Eröffnung des «Thermalbad & Spa Zürich» auf dem Hürlimann-Areal erfolgte im Winter 2010.

Die zahlreichen Bäder, Erholungs- und Behandlungsräume wurden zusammen mit dem B2 Boutique Hotel harmonisch in das «Sudhaus» der Brauerei Hürlimann integriert. Von den Gewölben im Keller bis zum Freibad auf dem Dach mit einmaliger Aussicht auf die Stadt Zürich bietet das «Thermalbad & Spa Zürich» den Gästen ein einmaliges Freizeiterlebnis.





LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

THERMALBAD & SPA, HÜRLIMANN-AREAL, ZÜRICH



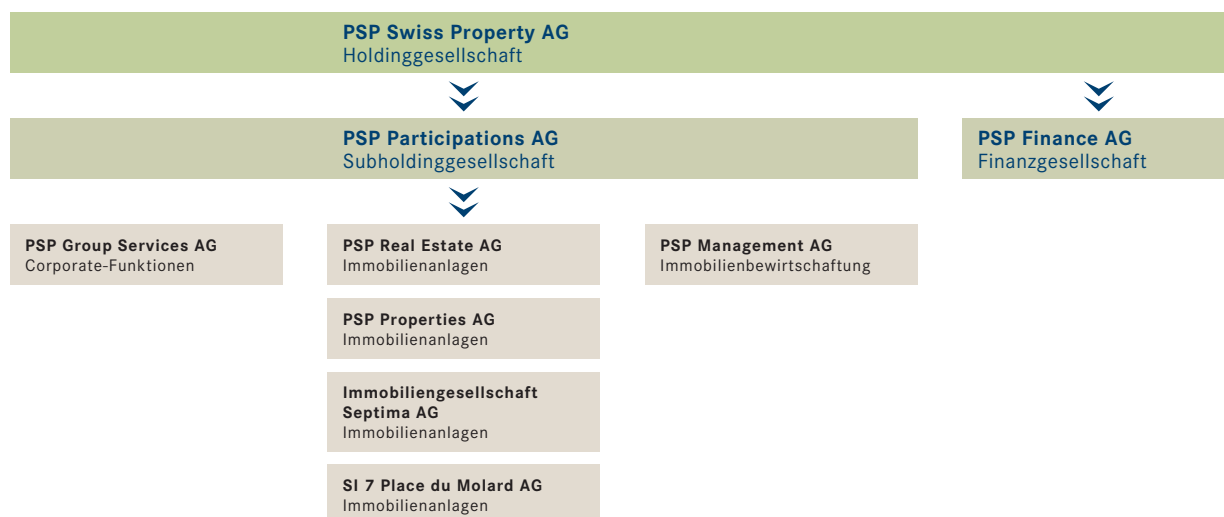
ZUSATZINFORMATIONEN

CORPORATE GOVERNANCE	104
Gruppenstruktur und Aktionariat	104
Kapitalstruktur PSP Swiss Property AG	106
Verwaltungsrat	109
Geschäftsleitung	114
Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen	114
Mitwirkungsrechte der Aktionäre	115
Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen	116
Revisionsstelle	116
Informationspolitik	117
NACHHALTIGKEITSBERICHT	120
Ökologische Nachhaltigkeit	120
Ökonomische Nachhaltigkeit	123
Soziale Nachhaltigkeit	123
Assurance Bericht	124
IMMOBILIENPORTFOLIO	126
Kennzahlen pro Region	126
Immobilienangaben	128
Zusatzangaben Projektentwicklungen	138
Käufe Liegenschaften im Jahr 2012	140
Verkäufe Liegenschaften im Jahr 2012	140
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	140
Mieterstruktur	141
MEHRJAHRESÜBERSICHT	142
KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN	144
KUNDENBETREUUNG	145

CORPORATE GOVERNANCE

1 GRUPPENSTRUKTUR UND AKTIONARIAT

1.1 GRUPPENSTRUKTUR



KOTIERTE HOLDINGGESELLSCHAFT

Gesellschaft	PSP Swiss Property AG
Sitz	Zug, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2012	CHF 3.970 Mrd.
Symbol	PSPN
Valor	1829415
ISIN	CH 0018294154

Nicht kotierte Beteiligungen

Vergleiche Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, Anmerkung 2 auf Seite 94.

1.2 BEDEUTENDE AKTIONÄRE PER 31. DEZEMBER 2012

(a) Per 31. Dezember 2011 besass die **Alony Hetz Properties & Investments Ltd** 7 000 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 15.26%. Gemäss Publikation der Offenlegungsmeldung vom 4. September 2012 unterschritt Alony Hetz Properties & Investments Ltd die meldepflichtige Schwelle von 15% der Stimmrechte und hielt 6 685 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 14.57%. Wie Alony Hetz Properties & Investments Ltd mitteilte, besass sie per 31. Dezember 2012 5 600 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21%.

(b) Am 31. Dezember 2011 hielt die **PSP Swiss Property AG** mit 2 446 896 Aktien einen Stimmrechtsanteil von 5.33% (eigene Aktien mit ruhendem Stimmrecht).

Im ersten Halbjahr 2012 wurden 2 057 305 Treasury Shares verkauft (Publikationen der Offenlegungsmeldungen vom 16. März und 9. Juni 2012 betreffend Unterschreitung der meldepflichtigen Schwellen von 5% bzw. 3% der Stimmrechte), im zweiten Halbjahr nochmals 369 244 Treasury Shares. Per 31. Dezember 2012 besass PSP Swiss Property AG keine eigenen Aktien mehr.

(c) Im Geschäftsjahr 2011 meldete **BlackRock, Inc.**, New York, N.Y., USA, letztmals eine Beteiligung von 1 347 708 Aktien und 100 393 CFD mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.16% (Publikation der Offenlegungsmeldung vom 13. August 2011).

Im Geschäftsjahr 2012 meldete BlackRock, Inc. die folgenden Beteiligungen: 1 378 327 Aktien und 67 783 CFD mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.15% (Publikation der Offenlegungsmeldung vom 10. Juli 2012); 1 373 452 Aktien und 47 979 CFD mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.1% (Publikation der Offenlegungsmeldung vom 13. September 2012); 1 377 073 Aktien und 61 857 CFD mit einem totalen Stimmrechtsanteil von 3.13% (Publikation der Offenlegungsmeldung vom 30. November 2012); sowie letztmals per 22. November 2012 einen totalen Stimmrechtsanteil von 3.05%, bestehend aus 1 348 334 Aktien (mit einem Stimmrechtsanteil von 2.94%) und 51 605 CFD (mit einem Stimmrechtsanteil von 0.11%) (Publikation der Offenlegungsmeldung vom 30. November 2012).

(d) Abgesehen von den Beteiligungen der Alony Hetz Properties & Investments Ltd im Ausmass von 12.21%, der BlackRock, Inc. im Ausmass von 3.05% sowie zweier nicht meldepflichtiger Nominees im Ausmass von 6.64% bzw. 3.75% war der PSP Swiss Property AG per 31. Dezember 2012 kein Aktionär mit Stimmrechtsanteilen von 3% oder mehr bekannt.

Detaillierte Angaben zu den Offenlegungsmeldungen finden sich unter http://www.six-swiss-exchange.com/shares/companies/major_shareholders_de.html.

(e) Aktionärsbindungsverträge bestehen keine.

1.3 AKTIONARIAT PER 31. DEZEMBER 2012

STREUUNG DER PSP-AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE		EINGETRAGENE AKTIEN		NICHT EINGETRAGENE AKTIEN		TOTAL AUSGEBENE AKTIEN
	ANZAHL EINGETRAGENE NAMENAKTIEN						
	ANZAHL	%	ANZAHL	% AUSG. AKTIEN	ANZAHL	% AUSG. AKTIEN	
1 bis 1 000	4 460	83.1	1 066 420	2.3			
1 001 bis 10 000	660	12.3	2 046 615	4.5			
10 001 bis 100 000	196	3.7	6 049 021	13.2			
100 001 bis 1 000 000	48	0.9	11 915 788	26.0			
1 000 001 bis 1 376 036	0	0.0	0	0.0			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	1	0.0	1 718 976	3.7			
2 293 395 (5%) und mehr	2	0.0	8 196 752	17.9			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	5 367	100.0	30 993 572	67.6			30 993 572
Total nicht eingetragene Aktien					14 874 319	32.4	14 874 319
Total			30 993 572		14 874 319		45 867 891

CORPORATE GOVERNANCE

EINGETRAGENE AKTIONÄRE UND AKTIEN	EINGETRAGENE AKTIONÄRE		EINGETRAGENE AKTIEN	
	ANZAHL	%	ANZAHL	%
Natürliche Personen	4 733	88.2	3 536 285	11.4
Juristische Personen	634	11.8	27 457 287	88.6
(davon Nominees/Treuhänder)	(53)	(1.0)	(8 308 587)	(26.8)
Total	5 367	100.0	30 993 572	100.0
Schweiz	5 142	95.8	17 043 535	55.0
Europa (ohne Schweiz)	172	3.2	6 062 896	19.6
Nordamerika	30	0.6	1 987 311	6.4
Andere Länder	23	0.4	5 899 830	19.0
Total	5 367	100.0	30 993 572	100.0

1.4 KREUZBETEILIGUNGEN

Kreuzbeteiligungen bestehen keine.

2 KAPITALSTRUKTUR PSP SWISS PROPERTY AG

2.1 AKTIENKAPITAL PER 31. DEZEMBER 2012

(a) Am 31. Dezember 2011 betrug das Aktienkapital der PSP Swiss Property AG CHF 4 586 789.10, eingeteilt in 45 867 891 Namenaktien zu je CHF 0.10 Nennwert, mit einem genehmigten Aktienkapital von CHF 10 000 000 und einem bedingten Aktienkapital von CHF 2 000 000.

Die Generalversammlung vom 3. April 2012 hat die Kapitalstruktur nicht verändert.

(b) Somit ergab sich per 31. Dezember 2012 folgende Kapitalstruktur:

KAPITAL	TOTAL	ANZAHL NAMENAKTIEN	NOMINALWERT PRO AKTIE
Aktienkapital	CHF 4 586 789.10	45 867 891	CHF 0.10
Genehmigtes Aktienkapital (bis 1. April 2013)	CHF 1 000 000.00	10 000 000	CHF 0.10
Bedingtes Aktienkapital	CHF 200 000.00	2 000 000	CHF 0.10

Zum genehmigten und zum bedingten Aktienkapital vergleiche zudem die nachfolgende Ziffer 2.2.

2.2 GENEHMIGTES UND BEDINGTES AKTIENKAPITAL IM BESONDEREN

Das genehmigte und das bedingte Aktienkapital sind in den Artikeln 5bis bzw. 5ter der Statuten geregelt:

«Artikel 5bis Genehmigtes Aktienkapital

- (1) *Der Verwaltungsrat ist ermächtigt, bis spätestens zum 1. April 2013 das Aktienkapital durch Ausgabe von höchstens 10'000'000 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.10 um höchstens CHF 1'000'000.– zu erhöhen. Eine Erhöhung in Teilbeträgen ist gestattet.*
- (2) *Zeichnung und Erwerb der neuen Aktien sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 7 dieser Statuten.*
- (3) *Der Verwaltungsrat legt den Zeitpunkt der Ausgabe von neuen Aktien, deren Ausgabepreis, die Zuweisung der ausgeschlossenen Bezugsrechte, die Art der Liberierung und den Beginn der Dividendenberechtigung fest.*
- (4) *Das Bezugsrecht der Aktionäre ist aufgehoben; die ausgegebenen Aktien können einzig als Entgelt für den Erwerb oder (z.B. im Fall einer Aktienplatzierung) für die Finanzierung des Erwerbs von Grundstücken durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft oder aber als Entgelt für die Übernahme oder (z.B. im Fall einer Aktienplatzierung) für die Finanzierung der Übernahme von Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen durch die Gesellschaft oder eine Tochtergesellschaft verwendet werden. Erwerb oder Übernahme ist nur im Rahmen der Zweckbestimmung gemäss Artikel 4 dieser Statuten erlaubt.»*

«Artikel 5ter Bedingtes Aktienkapital

- (1) *Das Aktienkapital kann sich durch Ausgabe von höchstens 2'000'000 voll zu liberierenden Namenaktien im Nennwert von je CHF 0.10 um höchstens CHF 200'000.– erhöhen durch Ausgabe von Aktien an Mitarbeiter der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften. Das Bezugsrecht wie auch das Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre der Gesellschaft sind ausgeschlossen. Die Ausgabe von Aktien für oder diesbezüglichen Optionen oder einer Kombination von Aktien und Optionen an Mitarbeiter erfolgt gemäss vom Verwaltungsrat zu erlassenden Reglementen. Die Ausgabe von Aktien oder Bezugsrechten dazu an Mitarbeiter kann zu einem unter dem Börsenkurs liegenden Preis erfolgen.*
- (2) *Der Erwerb von Aktien im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 7 dieser Statuten.»*

CORPORATE GOVERNANCE

2.3 KAPITALVERÄNDERUNGEN DER LETZTEN DREI GESCHÄFTSJAHRE

	ANZAHL NAMENAKTIEN	NOMINALWERT PRO AKTIE IN CHF	NOMINALWERT IN CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2010	45 867 891	2.90	133 017
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2011	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2012	45 867 891	0.10	4 587

GESETZLICHE RESERVEN (ALLGEMEINE RESERVEN)

31. Dezember 2010			0
31. Dezember 2011			2 000
31. Dezember 2012			2 000

GESETZLICHE RESERVEN (RESERVEN AUS KAPITALEINLAGEN)

31. Dezember 2010			659 249
31. Dezember 2011			659 249
31. Dezember 2012			527 862

GESETZLICHE RESERVEN (RESERVEN FÜR EIGENE AKTIEN)

31. Dezember 2010			202 995
31. Dezember 2011			158 244
31. Dezember 2012			0

FREIE RESERVEN

31. Dezember 2010			221 995
31. Dezember 2011			354 746
31. Dezember 2012			762 990

BILANZGEWINN

31. Dezember 2010			95 873
31. Dezember 2011			251 619
31. Dezember 2012			306 743

2.4 AKTIEN, PARTIZIPATIONSSCHEINE, GENUSSSCHEINE

Die unter Ziffer 2.1 auf Seite 106 erwähnten 45 867 891 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 6.1 auf Seite 115 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestanden keine.

Per 31. Dezember 2012 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

2.5 ÜBERTRAGBARKEIT DER NAMENAKTIEN UND NOMINEE-EINTRAGUNGEN

Zu Aktienbuch und Nominees wird auf Artikel 7 der Statuten verwiesen. Am 31. Dezember 2012 bestand eine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten im Rahmen von Artikel 7 (3) bzw. 7 (5) Satz 2 der Statuten.

2.6 WANDELANLEIHEN UND OPTIONEN

Per 31. Dezember 2012 waren keine Wandelanleihen ausstehend.

Am 31. Dezember 2012 waren keine Optionen ausstehend.

3 VERWALTUNGSRAT

3.1 MITGLIEDER DES VERWALTUNGSRATS

Günther Gose, 1944, CH und DE, Herrliberg, Dr. rer. nat., Präsident (nicht-exekutives Mitglied seit 7. Februar 2000, zunächst als Vizepräsident und ab 4. Dezember 2001 als Präsident, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

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

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

Seit seiner Pensionierung bei der Zürich-Gruppe Mitte 2002 übt Herr Dr. Gose bei der PSP Swiss Property AG nicht mehr eine delegierte, sondern eine selbstständige Verwaltungsrats-tätigkeit aus.

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dr. Gose am 31. Dezember 2012 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Delegierter und Chief Executive Officer der PSP-Swiss-Property-Gruppe (exekutives Mitglied seit 4. April 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

Ausbildung: Herr Dr. Gabriel schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an den Universitäten Bern und Rochester (NY, USA) und seine Assistenz-tätigkeit für Volkswirtschaft an der Universität Bern 1983 mit dem Dr. rer. pol. ab.

Berufliche Tätigkeit: 1984 – 98 war Herr Dr. Gabriel bei der Schweizerischen Bankgesellschaft in Zürich, London und Mailand tätig. Dabei hat er leitende Funktionen in den Bereichen Corporate Finance, Risk Management, internationales Kreditgeschäft und Business Development übernommen. 1998-2002 war er bei der Zurich Financial Services verantwortlich für die Bereiche Corporate Finance und Tresorerie auf Gruppenebene.

Neben der PSP Swiss Property AG sowie den Gruppengesellschaften PSP Participations AG, PSP Finance AG, PSP Real Estate AG, PSP Properties AG, Immobilien-gesellschaft Septima AG, SI 7 Place du Molard AG, PSP Management AG und PSP Group Services AG verfügte Herr Dr. Gabriel am 31. Dezember 2012 über eine Mitgliedschaft im Executive Board der EPRA, European Public Real Estate Association, sowie über ein Verwaltungsratsmandat bei der Orascom Development Holding Ltd.

CORPORATE GOVERNANCE

Peter Forstmoser, 1943, CH, Horgen ZH, Dr. iur. Universität Zürich, LL.M. Harvard Law School, emeritierter Professor der Universität Zürich (nicht-exekutives Mitglied seit 30. März 2010, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

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

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

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Prof. Dr. Forstmoser am 31. Dezember 2012 über Verwaltungsratsmandate bei mehreren Gesellschaften, insbesondere bei Hesta AG, Mikron Holding AG und EFG Financial Products Holding Ltd, und er ist Mitglied mehrerer Stiftungsräte, insbesondere der Gebert-Rüf-Stiftung.

Nathan Hetz, 1952, IL, Ramat-Gan, B.A./CPA (nicht-exekutives Mitglied seit 4. April 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

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

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

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Hetz am 31. Dezember 2012 über Verwaltungsratsmandate bei Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Amot Investments Ltd, Equity One Inc., First Capital Realty Inc. und Energix Renewable Energies Ltd.

Gino Pfister, 1942, CH, Basel, dipl. Elektro-Ing. ETH (nicht-exekutives Mitglied seit 7. Februar 2000, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

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

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

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Pfister am 31. Dezember 2012 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

Josef Stadler, 1963, CH, Grüningen ZH, lic. oec. HSG, MBA Harvard Business School (nicht-exekutives Mitglied seit 2. April 2009, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

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

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Stadler am 31. Dezember 2012 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

Aviram Wertheim, 1958, IL, Ramat Hasharon (nicht-exekutives Mitglied seit 2. April 2009, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2013).

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

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

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Wertheim am 31. Dezember 2012 über Verwaltungsratsmandate bei Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Amot Investments Ltd und Energix Renewable Energies Ltd.

Kein nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats gehörte in den drei dem Geschäftsjahr 2012 vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG oder einer Gruppengesellschaft an. Zudem bestehen keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der PSP Swiss Property AG oder einer Gruppengesellschaft.

3.2 WAHL UND AMTSDAUER

An der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2009 wurde beschlossen, die Amtsdauer der Verwaltungsratsmitglieder von bisher drei Jahren auf ein Jahr zu verkürzen, und zwar mit sofortiger Wirkung und Beendigung noch laufender Amtsdauern auf den 2. April 2009 (Artikel 17 (2) der Statuten).

Die Herren Dr. Günther Gose und Gino Pfister sind am 7. Februar 2000 von einer ausserordentlichen Generalversammlung erstmals gewählt und von den ordentlichen Generalversammlungen vom 8. April 2003 / 7. April 2006 für je eine 3-jährige Amtsdauer wieder gewählt worden. Von den ordentlichen Generalversammlungen vom 2. April 2009, 30. März 2010, 1. April 2011 und 3. April 2012 wurden sie für je eine 1-jährige Amtsdauer wieder gewählt.

Die Herren Dr. Luciano Gabriel und Nathan Hetz sind erstmals von der ordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2007 für je eine 3-jährige Amtsdauer gewählt worden. Von den ordentlichen Generalversammlungen vom 2. April 2009, 30. März 2010, 1. April 2011 und 3. April 2012 wurden sie für je eine 1-jährige Amtsdauer wieder gewählt.

Die Herren Josef Stadler und Aviram Wertheim sind erstmals von der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2009 für je eine 1-jährige Amtsdauer gewählt worden; sie wurden durch die ordentlichen Generalversammlungen vom 30. März 2010, 1. April 2011 und 3. April 2012 für je eine 1-jährige Amtsdauer wieder gewählt.

Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser ist erstmals von der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2010 für eine 1-jährige Amtsdauer gewählt worden; er wurde durch die ordentlichen Generalversammlungen vom 1. April 2011 und 3. April 2012 für eine 1-jährige Amtsdauer wieder gewählt.

Die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2012 hat sämtliche Wiederwahlen offen und global vollzogen.

Der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2013 werden alle sieben Verwaltungsratsmitglieder zur Wiederwahl für je eine 1-jährige Amtsdauer vorgeschlagen.

Per 31. Dezember 2012 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

3.3 INTERNE ORGANISATION

3.3.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Artikel 15 der Statuten als Gesamtorgan aus. Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist nicht vorgesehen.

Besondere Kompetenzen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder sind: Herr Dr. Günther Gose trägt (als Präsident) sein Finanzwissen und seine Führungserfahrung in Finanzdienstleistungsunternehmen bei. Herr Dr. Luciano Gabriel bringt (als Delegierter und Chief Executive Officer der PSP-Swiss-Property-Gruppe) sein Immobilien- und Finanzwissen ein. Herr Gino Pfister vertritt Anleger- und Investorenaspekte. Herr

CORPORATE GOVERNANCE

Nathan Hetz trägt seine Immobilienerfahrung bei. Die Herren Josef Stadler und Aviram Wertheim unterstützen den Verwaltungsrat in strategischen bzw. Anleger- und Immobilienbelangen, Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser in strategischen und Corporate-Governance-Fragen.

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

3.3.2 Verwaltungsratsausschüsse

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

Der Verwaltungsrat verfügt über ein **Audit Committee** und einen **Entschädigungsausschuss (Remuneration Committee)**, denen alle Verwaltungsratsmitglieder ausser Herr Dr. Luciano Gabriel angehören. Herr Dr. Günther Gose ist Präsident beider Ausschüsse.

Der Entschädigungsausschuss befasst sich vorab – mit Beschlusskompetenz – mit Fragen der Entschädigung des Verwaltungsrats und der Entlohnung der Geschäftsleitung. Das Audit Committee gibt dem Verwaltungsrat Empfehlungen ab bezüglich Abnahme der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsrechnungen sowie hinsichtlich der Beziehungen zu den externen Revisoren.

3.3.3 Arbeitsweise des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse

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

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

Beratungen innerhalb des Entschädigungsausschusses finden bei Bedarf statt, Beratungen innerhalb des Audit Committee vorab in Vorbereitung der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2012 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen sowie eine ausserordentliche Verwaltungsratssitzung statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt fünf Stunden betrug. Das Audit Committee tagte fünfmal, der Entschädigungsausschuss einmal, mit durchschnittlich einstündiger Sitzungsdauer.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. Ziffer 3.5 auf Seiten 113 bis 114.

3.4 KOMPETENZREGELUNG ZWISCHEN VERWALTUNGSRAT UND GESCHÄFTSLEITUNG

Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 16 der Statuten und im rechtlich zulässigen Rahmen hat der Verwaltungsrat die Geschäftsführung und die Vertretung an den Delegierten des Verwaltungsrats (zugleich Chief Executive Officer) bzw. die Geschäftsleitung übertragen. Der Verwaltungsrat legt die Kompetenzstufen für die ihm vorbehaltenen, für die durch den Delegierten in Abstimmung mit dem Präsidenten zu treffenden sowie für die vom Delegierten in eigener Kompetenz bzw. in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern zu fassenden Beschlüsse fest.

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

Artikel 5 Der Delegierte des Verwaltungsrats

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

Dem Delegierten obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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

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

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

Artikel 6 Mitglieder der Geschäftsleitung

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

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

3.5 INFORMATIONS- UND KONTROLL-INSTRUMENTE GEGENÜBER DER GESCHÄFTSLEITUNG

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

Der Verwaltungsrat lässt sich in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der PSP-Swiss-Property-Gruppe orientieren (zum Risk Management und dem zweimal jährlich erstellten Risk Report wird auf die konsolidierte Jahresrechnung, Seiten 42 bis 46, verwiesen).

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

CORPORATE GOVERNANCE

Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Der Verwaltungsrat und sein Audit Committee stehen indessen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen (vergleiche Ziffer 8.4 auf Seite 117).

4 GESCHÄFTSLEITUNG

4.1 MITGLIEDER DER GESCHÄFTSLEITUNG

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Chief Executive Officer (in dieser Funktion seit 1. April 2007). Vergleiche Ziffer 3.1 auf Seite 109.

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

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

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

Neben den Gruppengesellschaften PSP Participations AG, PSP Finance AG, PSP Real Estate AG, PSP Properties AG, Immobiliengesellschaft Septima AG, SI 7 Place du Molard AG, PSP Management AG und PSP Group Services AG verfügte Herr Balzarini am 31. Dezember 2012 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

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

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

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

Neben den Gruppengesellschaften PSP Participations AG, PSP Finance AG, PSP Real Estate AG, PSP Properties AG, Immobiliengesellschaft Septima AG, SI 7 Place du Molard AG, PSP Management AG und PSP Group Services AG verfügte Herr Dr. Reinsperger am 31. Dezember 2012 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

4.2 MANAGEMENTVERTRÄGE

Es bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

5 ENTSCHÄDIGUNGEN, BETEILIGUNGEN UND DARLEHEN

5.1 INHALT UND FESTSETZUNGSVERFAHREN DER ENTSCHÄDIGUNGEN

Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ein Honorar, welches vom Entschädigungsausschuss des Verwaltungsrats nach Ermessen festgelegt wird; die letzte Anpassung erfolgte am 18. August 2008 per 1. Januar 2009. Danach erhalten nicht-exekutive Verwaltungsratsmitglieder ein jährliches Honorar von brutto CHF 75 000, zusätzlich brutto CHF 8 000 für jede Sitzung ab sieben jährlichen Verwaltungsratssitzungen. Aus dem Ausland anreisende Verwaltungsratsmitglieder erhalten einen Zuschlag von brutto CHF 8 000 für jede Verwaltungsratssitzung. Dem Verwaltungsratspräsidenten steht ein jährliches Honorar von brutto CHF 160 000 zu, unabhängig von der Anzahl Sitzungen.

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine Jahresentschädigung, welche sich aus einem Basis-salär und einem Bonus zusammensetzt. Im Rahmen der Vorsorge wird nur das Basis-salär versichert. Die Beiträge der Gesellschaft für die Vorsorge dieser Begünstigten werden für das Geschäftsjahr 2012 separat ausgewiesen (vgl. Ziffer 5.2, Seite 115).

Basissaläre und Boni für die Mitglieder der Geschäftsleitung werden vom Entschädigungsausschuss des Verwaltungsrats nach Ermessen festgelegt, letztmals durch Unterzeichnung entsprechender Arbeitsvertragsnachträge am 18./19. bzw. 24. November 2009 per 1. Dezember 2009. Alle Verwaltungsratsmitglieder haben Einsicht in die Protokolle des Entschädigungsausschusses.

Mit dem Bonus für die Mitglieder der Geschäftsleitung wird eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren Werts pro Aktie (NAV) angestrebt. Die Grösse des Immobilienportfolios per se wird bei der Festlegung des Bonus bewusst nicht berücksichtigt, da Akquisitionen nicht als primäres Ziel, sondern nur als Mittel zur Erhöhung des EPS gelten. Der individuelle Bonus rechnet sich unabhängig vom Basis-salär und wird aufgrund des EPS des massgeblichen Geschäftsjahrs (zu 80% EPS ohne Liegenschaftserfolge und zu 20% EPS mit Liegenschaftserfolgen) sowie eines im Arbeitsvertrag individuell festgelegten Koeffizienten berechnet. Ausschlaggebend ist nicht nur die absolute Höhe des EPS, sondern in gleichem Umfang auch dessen Veränderung. Eine positive (negative) Veränderung des EPS ohne Liegenschaftserfolge gegenüber dem Vorjahr hat eine positive (negative) Auswirkung auf die Bonusauszahlung. Der Bonus wird grundsätzlich je zur Hälfte in bar und in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien ausbezahlt. Bezüglich Rechnungslegung gelangt das «Accrual Prinzip» zur Anwendung; vergleiche dazu die konsolidierte Jahresrechnung, Anmerkung 28, Seiten 78 bis 80.

Die Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung sind auf 18 Monate kündbar (Anpassung per 1. Dezember 2009). Für den Fall einer erfolgreichen öffentlichen Übernahme (Mehrheit von mehr als 50% oder Fusionstatbestand) ist vertraglich ein individueller Sonderbonus auf dem den minimalen Aktienangebotspreis gemäss BEHG übersteigenden Aktienkaufpreis vorgesehen; für CHF 1.00 Kaufpreiserhöhung pro Aktie beträgt der Sonderbonus für die gesamte

Geschäftsleitung CHF 0.0183. Dieser Sonderbonus soll zu 100% in bar, innert 10 Arbeitstagen nach dem erfolgreichen Abschluss der öffentlichen Übernahme, ausgerichtet werden.

An den Sitzungen des Entschädigungsausschusses, die sich mit den Arbeitsverträgen der Geschäftsleitung und insbesondere deren Entschädigungen befassen, sind die Mitglieder der Geschäftsleitung nicht anwesend; der Delegierte des Verwaltungsrats ist – aufgrund besonderer Einladung des Verwaltungsratspräsidenten – anwesend, aber nur mit beratender Stimme.

Ein Aktien-Optionsplan besteht nicht.

5.2 GESCHÄFTSJAHR 2012

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2012 vergleiche die konsolidierte Jahresrechnung, Anmerkung 28, Seiten 78 bis 80.

6 MITWIRKUNGSRECHTE DER AKTIONÄRE

6.1 STIMMRECHTSBESCHRÄNKUNG UND -VERTRETUNG

Nach Artikel 12 der Statuten gibt jede Aktie, deren Eigentümer oder Nutzniesser im Aktienbuch als Aktionär mit Stimmrecht eingetragen ist, das Recht auf eine Stimme.

Statutarische Stimmrechtsbeschränkungen bestehen keine.

Die Berechtigung zur Teilnahme und die Vertretung an der Generalversammlung sind in Artikel 11 der Statuten geregelt.

6.2 STATUTARISCHE QUOREN

Statutarische Quoren, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, sind für keine Generalversammlungsbeschlüsse vorgesehen. Gemäss Artikel 14 (1) der Statuten fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht die Generalversammlung ihre Wahlen, soweit das Gesetz es nicht anders bestimmt, mit der absoluten Mehrheit der vertretenen Aktienstimmen.

CORPORATE GOVERNANCE

6.3 EINBERUFUNG DER GENERALVERSAMMLUNG, TRAKTANDIERUNGSRECHT DER AKTIONÄRE

Die Einberufung der Generalversammlung, die Form der Einberufung, das Einberufungsrecht und das Traktandierungsrecht der Aktionäre sind in den Artikeln 9 und 10 der Statuten geregelt.

6.4 STICHTAG FÜR DIE EINTRAGUNGEN IM AKTIENBUCH

Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird gemäss Artikel 11 (1) der Statuten vom Verwaltungsrat bezeichnet. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

Im Übrigen verweisen wir zur Eintragung der Aktionäre und Nutzniesser von PSP-Aktien ins Aktienbuch auf Artikel 7 der Statuten.

7 KONTROLLWECHSEL UND ABWEHRMASSNAHMEN

7.1 ANGEBOTSPFLICHT

Es bestehen keine statutarischen Regelungen betreffend «opting-out» oder «opting-up» im Sinn von Artikel 22 bzw. 32 BEHG.

7.2 KONTROLLWECHSELKLAUSELN

Mit Ausnahme der unter Ziffer 5.1 offen gelegten Salär-garantien und Spezialboni sind keine Kontrollwechselklauseln vereinbart.

8 REVISIONSSTELLE

8.1 DAUER DES MANDATS UND AMTSDAUER DES LEITENDEN REVISORS

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat ihr bestehendes Revisionsmandat im Februar 2000 übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Zug am 4. Februar 2000). Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2012 für das Geschäftsjahr 2012 als Revisionsstelle wieder gewählt.

Der für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner hat sein Amt per Geschäftsjahr 2011 angetreten; die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Artikel 730a Absatz 2 OR.

Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 9. April 2013 die Wiederwahl der PricewaterhouseCoopers AG als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2013.

8.2 REVISIONSHONORAR

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2012 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2012 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2012 betragen CHF 0.65 Mio. (Vorjahr CHF 0.67 Mio.).

8.3 ZUSÄTZLICHE HONORARE

Für die Berichtsperiode 2012 wurden von der PricewaterhouseCoopers AG CHF 0.08 Mio. (Vorjahr CHF 0.01 Mio.) zusätzliche Honorare für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt.

8.4 AUFSICHTS- UND KONTROLLINSTRUMENTE GEGENÜBER DER REVISIONSSTELLE

Der Verwaltungsrat und das Audit Committee stehen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisions- und Reviewarbeiten für die Jahres- bzw. Halbjahres- und Quartalsabschlüsse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrats bzw. des Audit Committee an den diese Themenkreise berührenden Sitzungen teil; 2012 handelte es sich um vier Verwaltungsratssitzungen und um vier Audit-Committee-Sitzungen.

In der ordentlichen Februarsitzung legen die Vertreter der Revisionsstelle üblicherweise ihre Revisionsberichte für das geprüfte Geschäftsjahr vor, in der ordentlichen Novembersitzung ihren Prüfungsplan für das zu Ende gehende Geschäftsjahr. An weiteren Sitzungen berichtet die Revisionsstelle über ihre Reviewtätigkeit für die Quartals- bzw. Halbjahresabschlüsse.

Wie unter Ziffer 3.5 auf Seiten 113 bis 114 erwähnt, können der Verwaltungsrat und sein Audit Committee die Revisionsstelle bei Bedarf auch mit speziellen Prüfaufgaben betrauen.

Der Verwaltungsrat beurteilt die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über seinen Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend Wiederwahl der Revisionsstelle.

9 INFORMATIONSPOLITIK

Die PSP Swiss Property AG informiert ihre Aktionäre und den Kapitalmarkt offen, aktuell und mit grösstmöglicher Transparenz.

Die finanzielle Berichterstattung erfolgt in Form von Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichten. Diese werden in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) des International Accounting Standards Board (IASB) erstellt und entsprechen dem schweizerischen Gesetz sowie den Vorschriften des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange.

Investor Relations

Vasco Cecchini, Chief Communications Officer

Telefon +41 (0)44 625 57 23

E-Mail investor.relations@psp.info

PSP Group Services AG, Brandschenkestrasse 152a, Postfach, 8027 Zürich

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt, Sekretär des Verwaltungsrats

Telefon +41 (0)41 728 04 04

E-Mail samuel.ehrhardt@psp.info

PSP Swiss Property AG, Kolinplatz 2, 6300 Zug

www.psp.info

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (**wie insbesondere der Geschäftsbericht 2012 und die Statuten der Gesellschaft**) sind unter www.psp.info, Link Investoren/Berichte bzw. Link Unternehmen/Corporate Governance, abrufbar. **Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.**

LIEGENSCHAFTSPORTRÄT

KRAMGASSE 49, BERN

Das schlanke und sehr tiefe Altstadtthaus mit dem historischen Namen «Unterer Junker» steht unter Denkmalschutz. Es ist bekannt als «Einstein-Haus», da es zwischen 1903 und 1905 Albert Einstein als Wohn- und Arbeitsort diente, wo er seine Relativitätstheorie entwickelte. Nebst einem Gastronomiebetrieb und drei Wohnungen beherbergt die Liegenschaft heute das Albert-Einstein-Museum. Bei der Sanierung und Neugestaltung des Gastronomiebetriebs im Jahr 2011 wurde dem Erhalt der historischen Substanz grosse Bedeutung beigemessen. Das neue «Einstein Kaffee & Rauchsalon» wurde von «Best of Swiss Gastro» für das Jahr 2013 mit dem 1. Preis als bestes Café der Schweiz ausgezeichnet.





NACHHALTIGKEITSBERICHT

ÖKOLOGISCHE NACHHALTIGKEIT

PSP Swiss Property ist seit Jahren bestrebt, den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens so klein wie möglich zu halten.

Für PSP Swiss Property bedeutet ökologische Nachhaltigkeit die Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

- Beim Erwerb bzw. Bau von Immobilien (Akquisitionen und Neubauten).
- Bei Renovations- und Erneuerungsinvestitionen (Umbauten).
- Beim Betrieb der Immobilien.

Die Verantwortlichkeit im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit (Analyse, Massnahmenplanung und Kontrolle) liegt bei zwei Mitarbeitenden aus dem Immobilien-Asset-Management und aus der Abteilung Bautreuhand. Für die Umsetzung sind v.a. die Mitarbeitenden in der Bewirtschaftung und in der Bautreuhand zuständig, dies in enger Zusammenarbeit mit dem Facility Management.

Erwerb bzw. Bau von Immobilien, Investitionen für Renovationen und Erneuerungen: Zu erwerbende Liegenschaften sowie Neu- und Umbauten werden, nebst den wirtschaftlichen und rechtlichen Aspekten, auch hinsichtlich ihrer Umweltbelastung geprüft. Dies bedeutet, dass bei der Evaluation von Kaufmöglichkeiten und bei der Planung von Neu- und Umbauten auch Nachhaltigkeitskriterien und Fragen der Energieeffizienz einfließen. Bei Neu- und Umbauten orientiert sich PSP Swiss Property grundsätzlich am Schweizer Minergie-Standard (Minergie ist eine geschützte Marke für Neu- und Umbauten). Je nach Projekt können allenfalls auch andere Zertifizierungen zur Anwendung gelangen (z.B. LEED – Leadership in Energy and Environmental Design; LEED ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem, welches durch den U.S. Green Building Council entwickelt wurde).

Im Rahmen der Gesamtentwicklung der ehemaligen Brauerei-Areale (Neu- und Umbauten) sowie bei den übrigen Projekten wenden wir eine ganzheitliche Betrachtungsweise an. Dazu gehören die Optimierung der Energieeffizienz der Liegenschaften, die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Auswirkungen auf das quartierspezifische soziale Umfeld.

An innerstädtischen Lagen ist es nicht immer möglich, alle gewünschten Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz umzusetzen. Hier stehen oft Aspekte des Denkmalschutzes und damit der gesellschaftlichen bzw. sozialen Nachhaltigkeit im Vordergrund. Aufgrund der optimalen Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr sind solche Liegenschaften dafür aber hinsichtlich der induzierten motorisierten Mobilität sehr gut positioniert.

Betrieb von Immobilien: Die Bewirtschaftung und der Unterhalt unseres Immobilienportfolios beeinflussen die Umwelt in verschiedener Form. PSP Swiss Property ist bestrebt, die Umweltbelastung speziell in folgenden Bereichen so gering wie möglich zu halten:

- Energieverbrauch
- Wasserverbrauch
- CO₂-eq-Ausstoss

PSP Swiss Property hat erstmals im Geschäftsjahr 2010 (bei 167 Liegenschaften bzw. 922 448 m² Nutzfläche) eine Bestandesaufnahme und Analyse dieser Umweltbereiche vorgenommen und publiziert. In der Berichtsperiode wurden 162 Liegenschaften mit 929 821 m² Nutzfläche untersucht (2011: 166 Liegenschaften mit 911 514 m² Nutzfläche). Für die restlichen Liegenschaften (das Portfolio umfasste Ende 2011 168 Anlageliegenschaften und Ende 2012 deren 163) standen jeweils per Jahresende aufgrund von Zukäufen, Umbauten etc. noch keine Daten zur Verfügung; diese Objekte werden später erfasst. Neu- und Umbauten werden nach deren Fertigstellung in die Analyse aufgenommen.

Die wichtigsten Umweltkennzahlen präsentierten sich wie folgt:

	2011		2012	
	ABSOLUT	SPEZIFISCHER WERT PRO m ²	ABSOLUT	SPEZIFISCHER WERT PRO m ²
Heizung/Wärme ¹	78.26 Mio. kWh	85.9 ² kWh	78.17 Mio. kWh	84.1 kWh
Elektrizität ³	25.35 Mio. kWh	27.8 kWh	25.44 Mio. kWh	27.4 kWh
Wasserverbrauch ⁴	524 326 m ³	0.6 m ³	520 684 m ³	0.56 m ³
CO ₂ -eq (Wärme und Elektrizität) ⁵	15 851 t	17.4 kg	18 212 t	19.6 kg

1 Energie für Heizung, Warmwasser, Lüftung (inkl. erhöhtem Bedarf bei gastronomischer Nutzung).

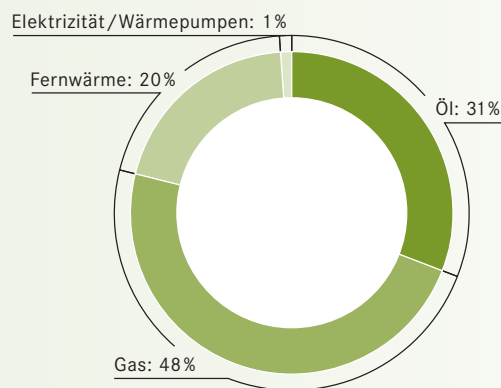
2 Der im Geschäftsbericht 2011 publizierte Wert von 80.3 enthielt nicht die Fernwärme aus der Region Basel. Daher wurde dieser Wert entsprechend berichtigt.

3 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlagen, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter).

4 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhtem Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

5 Bei der Berechnung der Treibhausgas-Emissionen der Brennstoffe wurden nur die direkten Emissionen berücksichtigt (Scope 1), bei Elektrizität und Fernwärme hingegen auch alle vorgelagerten Produktionsstufen (Scope 2 und 3). Neu werden die Mengen beim CO₂-Ausstoss in CO₂-Äquivalenten (CO₂-eq) angegeben. Bei den Konversionsfaktoren für Elektrizität wurde für 2012 ein aktuellerer, für die Schweiz repräsentativerer Elektrizitäts-Mix übernommen. Das bedeutet, dass wir bei der Elektrizität rund vier Mal mehr CO₂-eq-Emissionen pro Energieeinheit berechnen müssen. Unter Verwendung der Konversionsfaktoren vom Vorjahr läge die spezifische CO₂-eq-Emission im Jahr 2012 bei rund 16.8 kg pro m², d.h. deutlich tiefer.

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für den Bedarf von Heizung/Wärme für das Geschäftsjahr 2012:



Im Vorjahr waren die Werte wie folgt: 33% Öl, 46% Gas, 21% Fernwärme.

Entwicklung der Umweltkennzahlen: Der spezifische Energieverbrauch pro m² konnte gegenüber 2011 dank diverser Massnahmen gesenkt werden. Im Berichtsjahr wurden zwar aufgrund von Verkäufen, Sanierungen und Ersatzneubauten weniger Objekte erfasst, die massgebende Mietfläche erhöhte sich jedoch, weil einige grosse Objekte neu dazukamen (insbesondere Richtstrasse 9 und 11, Wallisellen). Die Tatsache, dass trotz einer Erhöhung der beheizten Mietfläche weniger Energie zu Heizzwecken verbraucht wurde, ist u.a. auf den Minergie-Standard zweier neuer Gebäude (Richtstrasse 9 und 11, Wallisellen) sowie auf betriebliche Optimierungen zurückzuführen. Vergleicht man 2011

und 2012 «like-for-like» und heizgradtagsbereinigt, ergibt sich für 2012 eine Energiereduktion für Heizung/Wärme (absolut) von 8.7%.

Sanierungen: Auch im Jahr 2012 haben wir unsere bewährte Vorgehensweise fortgesetzt – d.h., bei Sanierungen nicht nur das energetische Minimum zu erfüllen, sondern durch effektive, zielgerichtete Massnahmen signifikante Einsparungen zu erzielen. Erwähnen möchten wir im Speziellen die folgenden grösseren, im abgelauenen Geschäftsjahr abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

NACHHALTIGKEITSBERICHT

Eine optimierte Mess-, Steuer- und Regeltechnik ermöglicht eine effiziente Steuerung der Haustechnik. Durch diverse entsprechende Modernisierungsprojekte (Augustinergasse 25 in Zürich, Bahnhofstrasse 39 in Zürich, Rue du Grand Pré 54, 56 und 58 in Genf, Grosspeterstrasse 18, 20 in Basel sowie Hochstrasse 16/ Pfeffingerstrasse 5 in Basel) konnten der Heizenergiebedarf um insgesamt 370 000 kWh und der Elektrizitätsbedarf um 40 000 kWh pro Jahr reduziert werden.

Durch den in unserem Portfolio erstmaligen grossflächigen Einsatz von LED konnte an der Förrlibuckstrasse 10 in Zürich der Elektrizitätsbedarf um 35 000 kWh pro Jahr gesenkt werden. Gleichzeitig wurde durch diese Massnahme der Empfangsbereich aufgewertet.

In den Liegenschaften Brandschenkestrasse 152, 152a und 152b (Umbau «Kesselhaus») in Zürich werden durch die Nutzung von Grundwasser für Heizung und Kühlung in Zukunft pro Jahr 200 000 kWh Wärme und 150 000 kWh Elektrizität eingespart.

Durch Fassadensanierungen mit den entsprechend besseren Dämmwerten werden an der Route des Acacias 50/52 in Carouge und an der Baslerstrasse 44 in Olten in Zukunft pro Jahr insgesamt 550 000 kWh Wärmeenergie eingespart. Durch die Umstellung von Heizöl auf Gas konnte ausserdem der CO₂-eq-Ausstoss zusätzlich reduziert werden.

Diese Beispiele zeigen, dass unsere Politik der ökologischen Nachhaltigkeit, u.a. mittels gezielter Renovationen, zu positiven Resultaten führen kann. Nicht von ungefähr achten wir deshalb bei Sanierungen immer auch besonders auf energetische Verbesserungsmöglichkeiten. Liegenschaften ohne akuten Sanierungsbedarf, die ungenügende Umweltkennzahlen aufweisen, verbessern wir grundsätzlich mittels betrieblicher Optimierungen.

Überdies dürfte auch die laufende Sensibilisierung unserer Mitarbeitenden und Mieter zusätzlich zu einem sparsameren Energieverbrauch beigetragen haben.

Zudem werden die Liegenschaften sukzessive in ein zentrales Überwachungssystem integriert. Dies ermöglicht einen optimierten Betrieb und stellt sicher, dass wir bei Störungen sofort reagieren können.

Wir werden auch in Zukunft weitere Massnahmen zur Reduktion des Energie- und Wasserverbrauchs sowie des CO₂-eq-Ausstosses erarbeiten und umsetzen. Den Fokus legen wir dabei auf technisch optimale Lösungen im Bereich der Haustechnik. Geplant ist, die Liegenschaften, die nicht im ordentlichen Sanierungszyklus umgebaut werden, periodisch zu prüfen und energetisch – zumindest betrieblich – zu optimieren.

Abfälle: Als Vermieterin hat PSP Swiss Property keinen direkten Einfluss auf das Abfallverhalten der Mieter. Eine Reduktion des Abfallvolumens können wir nur indirekt bewirken, indem wir die nötige Infrastruktur zur Verfügung stellen und die Mieterschaft entsprechend sensibilisieren. Aus diesem Grund liegen uns zu diesem Bereich keine Kennzahlen vor.

Kommunikation mit externen Anspruchsgruppen:

Im abgelaufenen Berichtsjahr hat PSP Swiss Property wiederum an diversen Nachhaltigkeitsumfragen teilgenommen, wie z.B. dem «Carbon Disclosure Project (CDP)» oder dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey». Erwähnenswert ist dabei, dass wir bei der erstmaligen CDP-Teilnahme das erfreuliche Resultat von 84 (von total 100 möglichen) Punkten erreichten. Im Weiteren steht PSP Swiss Property laufend mit diversen Anspruchsgruppen (wie z.B. Investoren, Rating-Agenturen etc.) hinsichtlich ökologischer, ökonomischer und sozialer Nachhaltigkeit im Dialog.

ÖKONOMISCHE NACHHALTIGKEIT

PSP Swiss Property verfolgt seit jeher das Ziel, für die Aktionäre einen langfristigen Mehrwert zu erwirtschaften und eine attraktive Gewinnausschüttung sicherzustellen (vgl. dazu Abschnitt Dividendenpolitik auf Seite 14). Dabei sind in unserem Geschäftsmodell die folgenden Werttreiber relevant, welche auch einen Bezug zu ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit aufweisen:

- Disziplinierte Umsetzung der langfristig orientierten Investitionspolitik.
- Qualitäts- und wertorientierte Portfoliooptimierung durch gezielte Umbauten einzelner Liegenschaften.
- Konsequente Marktausrichtung durch attraktives Flächenangebot und aktive Kundenbetreuung.
- Optimierung der Betriebs- und Liegenschaftsbetriebskosten sowie Senkung der Leerstandsquote.
- Umsetzung einer langfristig ausgerichteten und ausgewogenen Finanzierungspolitik.
- Konsequentes Kosten-Management.

Der Immobilienmarkt honoriert Initiativen auf dem Gebiet der Nachhaltigkeit über höhere Miet- und Verkaufspreise. Nachhaltigkeitsaspekte fliessen zudem auch in die Bewertungssysteme von Immobilienschätzern ein. Für PSP Swiss Property ist es deshalb wichtig, diese Faktoren bei der mittel- und langfristigen Liegenschaftsplanung zu berücksichtigen und Massnahmen zu treffen, um Wertsteigerungspotenziale zu nutzen und Bewertungs- bzw. Wertverlustrisiken zu minimieren.

Nachhaltigkeit bei Immobilienanlagen ist auch für institutionelle Investoren wichtig. Diesem Anliegen kommt PSP Swiss Property aus eigener Überzeugung entgegen, aber auch, um beispielsweise den hohen Ansprüchen von Anlagefonds gerecht zu werden, die sich in ihrer Investitionspolitik bewusst auf Nachhaltigkeit ausrichten.

SOZIALE NACHHALTIGKEIT

Unsere wichtigsten Anspruchsgruppen für soziale Nachhaltigkeit sind die Mitarbeitenden, die Mieter bzw. Kunden, die Lieferanten sowie die allgemeine Öffentlichkeit. PSP Swiss Property strebt ein Gleichgewicht zwischen den Ansprüchen dieser Gruppen an. Dies dient nicht zuletzt der Wettbewerbsfähigkeit des Unternehmens.

Mitarbeitende: Die Wahrung und Weiterentwicklung einer starken Unternehmenskultur hat bei PSP Swiss Property hohe Priorität. Wer bei PSP Swiss Property arbeitet, soll von flachen Hierarchien profitieren, von Respekt gegenüber allen Mitarbeitenden, von Leistungs- und Zielorientierung, Verantwortung für eigenes Handeln, hoher Transparenz und offener Kommunikation. PSP Swiss Property will ein attraktiver Arbeitgeber sein und spannende Arbeitsinhalte bieten. Zudem fördern wir das fachliche und soziale Entwicklungspotenzial unserer Mitarbeitenden. Seit dem Geschäftsjahr 2010 bieten wir zudem wieder Lehrstellen im kaufmännischen Bereich an. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeitenden für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Kunden und Lieferanten: Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz in der Geschäftsbeziehung auf beiden Seiten sind die Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit. Für unsere Mieter bzw. Kunden wollen wir ein lösungsorientierter Partner sein und möglichst wettbewerbsfähige Produkte und Dienstleistungen (Mietflächen und Kundenbetreuung) anbieten. Damit wollen wir einen Beitrag zur optimalen Gestaltung der Arbeitsplätze unserer Mieter leisten. Auch bei den Lieferanten setzt PSP Swiss Property selbstverständlich auf gute Geschäftsbeziehungen, um die angestrebten Unternehmensziele zu erreichen.

Öffentlichkeit: Architektur ist, v.a. wenn es sich um historische Gebäude oder neu erstellte Liegenschaften handelt, immer auch von öffentlichem Interesse. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter, sondern auch die Wahrnehmung der Anwohner und Passanten. Aus diesem Grund achtet PSP Swiss Property bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führen soll.

NACHHALTIGKEITSBERICHT

ASSURANCE BERICHT

BERICHT AN DIE GESCHÄFTSLEITUNG DER PSP SWISS PROPERTY AG («PSP»)

Wir haben eine Überprüfung mit begrenzter Sicherheit (limited assurance) bezüglich der Nachhaltigkeitsberichterstattung im Jahresbericht 2012 der PSP (hiernach als «Untersuchungsgegenstand» bezeichnet) durchgeführt.

Untersuchungsgegenstand

Daten und Informationen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung 2012 für den am 30. Juni 2012 abgeschlossenen Berichtszeitraum (1. Juli 2011 – 30. Juni 2012) der PSP für die folgenden Aspekte:

- Die Führungs- und Berichterstattungsprozesse für die Erhebung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen.
- Die Umweltkennzahlen 2012 in der Tabelle auf Seite 121 des Geschäftsberichts 2012 sowie das Kontrollumfeld im Bereich der Datenaggregation dieser Kennzahlen.

Kriterien

- Die Verfahren, mit welchen die Umweltkennzahlen intern erhoben und konsolidiert werden.
- Der Leitfaden zur Nachhaltigkeitsberichterstattung G3.1, veröffentlicht durch die Global Reporting Initiative (GRI) in 2011.

Verantwortlichkeit und Methodik

Die Genauigkeit und Vollständigkeit von Daten im Bereich der Nachhaltigkeit unterliegen inhärent vorhandenen Grenzen, welche aus der Art und Weise der Datenerhebung, -berechnung und -schätzung resultieren. Unser Assurance Bericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den PSP Richtlinien und Verfahren sowie den Definitionen zur internen Nachhaltigkeitsberichterstattung gelesen werden.

Für den Untersuchungsgegenstand und die Kriterien ist die Geschäftsleitung der PSP verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener Massnahmen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen eine Prüfungsaussage darüber abzugeben, ob uns Sachverhalte bekannt geworden sind, die uns zur Annahme veranlassen, dass die PSP in wesentlichen Belangen die Kriterien zur Erstellung des Untersuchungsgegenstandes für den am 30. Juni 2012 abgeschlossene Berichtszeitraum nicht eingehalten hat. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im Ermessen der Prüfgesellschaft. Wir haben unsere begrenzte Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 vorgenommen.

Vorgehensweise

Unsere begrenzte Prüfung beinhaltete folgende Arbeitsschritte:

■ Befragungen

Befragung von Personen, welche in den PSP-Niederlassungen Genf, Olten und Zürich für die Erhebung und Verarbeitung der Daten für die Umweltkennzahlen zuständig sind.

■ Beurteilung der Kennzahlen

Stichprobenweise Überprüfung der Umweltkennzahlen bezüglich Angemessenheit, Konsistenz, Richtigkeit und Vollständigkeit.

■ Prüferische Durchsicht der Dokumentation und Analyse relevanter Grundsatzdokumente

Prüferische Durchsicht der relevanten Dokumentation auf Stichprobenbasis, der Management- und Berichterstattungsstrukturen sowie der vorhandenen Dokumente zur Nachhaltigkeitsberichterstattung.

■ Beurteilung der Prozesse und Datenkonsolidierung

Prüferische Durchsicht der Prozesse zur Erhebung und Verarbeitung der Umweltkennzahlen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung hinsichtlich ihrer Zweckmässigkeit sowie Beurteilung des Konsolidierungsverfahrens auf Unternehmensebene.

Prüfungsaussagen

Bei unserer begrenzten Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass

- das interne Berichterstattungssystem zur Einholung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen nicht bestimmungsgemäss funktioniert und damit eine angemessene Grundlage für deren Veröffentlichung bildet; sowie
- die Daten und Informationen wie im Untersuchungsgegenstand definiert kein in allen wesentlichen Belangen angemessenes Bild der Nachhaltigkeitsleistungen von PSP wiedergeben.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Marc Schmidli



Jonas Buol

Zürich, 21. Februar 2013

IMMOBILIENPORTFOLIO

KENNZAHLEN PRO REGION

REGION	in CHF 1000, 31. Dezember	ANZAHL IMMO- BILIEN	LIEGEN- SCHAFTS- ERTRAG	BETRIEBS- AUFWAND	UNTER- HALT UND RENO- VATIONEN	LIEGEN- SCHAFTS- ERFOLG	IN % VOM TOTAL	MIETE BEI VOLLVER- MIETUNG ¹	IN % VOM TOTAL
ZÜRICH									
2012		86	174 278	12 481	7 986	153 812	66.7 %	191 139	63.1 %
2011		86	170 399	11 596	9 430	149 372	64.7 %	186 006	62.2 %
GENÈVE									
2012		16	37 157	5 168	4 855	27 135	11.8 %	39 662	13.1 %
2011		16	38 116	5 316	2 466	30 334	13.1 %	39 150	13.1 %
BASEL									
2012		13	20 671	1 375	1 545	17 752	7.7 %	20 908	6.9 %
2011		13	19 890	1 321	1 728	16 840	7.3 %	20 701	6.9 %
BERN									
2012		12	10 304	1 137	518	8 648	3.8 %	13 143	4.3 %
2011		12	10 333	1 140	1 092	8 101	3.5 %	13 211	4.4 %
LAUSANNE									
2012		15	14 986	2 752	1 854	10 380	4.5 %	17 185	5.7 %
2011		15	14 728	2 457	790	11 481	5.0 %	16 718	5.6 %
ÜBRIGE STANDORTE									
2012		21	16 487	1 449	1 826	13 213	5.7 %	18 685	6.2 %
2011		26	15 768	1 564	1 955	12 250	5.3 %	19 735	6.6 %
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN									
2012		9	539	598	413	- 473	- 0.2 %	2 199	0.7 %
2011		9	3 018	605	71	2 343	1.0 %	3 312	1.1 %
GESAMTTOTAL PORTFOLIO									
2012		172	274 423	24 960	18 997	230 466	100.0 %	302 920	100.0 %
2011		177	272 253	23 999	17 532	230 722	100.0 %	298 834	100.0 %

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter.

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

6 Stichtag-Betrachtung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

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

MARKT- MIETE ²	IN % VOM TOTAL	BEWER- TUNGS- DIFF. LIEGEN- SCHAFTEN ³	IMMO- BILIEN- WERT	IN % VOM TOTAL	RENDITE		LEER- STAND IN CHF ⁶	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ^{6,7}	LEER- STAND IN m ²	LEER- STANDS- QUOTE (m ²)
					BRUTTO ⁴	NETTO ⁵				
205 105	63.6 %	131 864	3 945 969	62.8 %	4.5 %	4.0 %	15 090	7.9 %	60 630	10.7 %
196 657	62.9 %	223 976	3 708 336	62.2 %	4.7 %	4.1 %	16 002	8.6 %	60 638	11.0 %
44 308	13.7 %	39 451	845 590	13.5 %	4.5 %	3.3 %	3 258	8.2 %	8 107	9.2 %
43 761	14.0 %	41 571	795 653	13.4 %	4.9 %	3.9 %	1 158	3.0 %	2 545	2.9 %
20 926	6.5 %	25 161	376 246	6.0 %	5.7 %	4.9 %	279	1.3 %	1 024	1.3 %
20 524	6.6 %	13 275	349 428	5.9 %	5.8 %	4.9 %	501	2.4 %	2 128	2.7 %
13 853	4.3 %	14 299	222 088	3.5 %	4.8 %	4.1 %	334	2.5 %	1 707	4.0 %
13 730	4.4 %	9 091	202 787	3.4 %	5.3 %	4.2 %	1 838	13.9 %	6 824	15.9 %
19 417	6.0 %	26 365	292 153	4.7 %	5.4 %	3.7 %	2 418	14.1 %	14 919	19.0 %
18 470	5.9 %	23 604	262 166	4.4 %	5.9 %	4.6 %	1 713	10.2 %	11 539	14.9 %
18 732	5.8 %	2 856	286 051	4.6 %	5.7 %	4.6 %	2 745	14.7 %	10 014	12.3 %
19 686	6.3 %	8 770	293 221	4.9 %	5.5 %	4.3 %	3 178	16.1 %	12 683	14.7 %
n.a.	n.a.	26 856	314 430	5.0 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	4 781	346 879	5.8 %	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
322 341	100.0 %	266 851	6 282 527	100.0 %	4.7 %	3.9 %	24 123	8.0 %	96 401	10.3 %
312 829	100.0 %	325 068	5 958 470	100.0 %	4.9 %	4.2 %	24 388	8.3 %	96 357	10.4 %

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. Dezember 2012	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
REGION ZÜRICH							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 234	0	0	806	3 040
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 228	0	0	3 914	9 142
Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29		30 671	42 167	0	163	3 228	45 558
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	3 911	0	0	432	4 343
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 213	0	0	816	7 029
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 694	0	0	549	9 243
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	624	134	6 003
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 753	0	0	606	7 359
Zürich, Albulastr. 57		1 266	2 058	0	0	661	2 719
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21		3 782	9 637	0	330	1 950	11 917
Zürich, Augustinerergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 1		442	1 794	283	0	0	2 077
Zürich, Bahnhofplatz 2		572	1 435	0	663	685	2 783
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 435	795	1 402	0	4 632
Zürich, Bahnhofquai 9, 11, 15		1 000	3 818	0	313	172	4 303
Zürich, Bahnhofstr. 28a/Waaggasse 6		763	2 390	160	419	262	3 231
Zürich, Bahnhofstr. 39		1 093	1 924	1 680	0	0	3 604
Zürich, Bahnhofstr. 66		627	0	4 516	0	0	4 516
Zürich, Bahnhofstr. 81/Schweizergasse 2/4		355	714	1 338	0	300	2 352
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169		3 967	10 192	0	0	1 646	11 838
Zürich, Binzring 15/17		33 878	36 545	0	0	4 643	41 188
Zürich, Bleicherweg 10/Schanzengraben 7		1 155	4 636	213	0	0	4 849
Zürich, Bleicherweg 14		398	530	0	0	0	530
Zürich, Börsenstr. 18		344	1 036	487	0	0	1 523
Zürich, Brandschenkestr. 70 (KH)		298	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 72 (KG)		247	0	0	0	0	0
Zürich, Brandschenkestr. 80, 82, 84 (Tertianum)		7 384	0	0	0	13 072	13 072
Zürich, Brandschenkestr. 90 (DL1)		12 770	11 672	0	0	0	11 672
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)		5 139	8 593	0	0	1 176	9 769
Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3)		5 860	15 979	0	0	0	15 979
Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt)		3 605	966	972	629	0	2 567
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)		3 693	3 443	1 343	0	169	4 955
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)		5 194	0	0	3 802	4 943	8 745
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4) ⁶		583	2 441	0	0	0	2 441
Zürich, Dufourstr. 56		900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7		1 296	2 561	433	0	330	3 324
Zürich, Förlibuckstr. 10		4 122	7 520	0	0	644	8 164
Zürich, Förlibuckstr. 60/62		10 382	14 644	0	877	8 551	24 072
Zürich, Förlibuckstr. 66		2 055	4 696	0	0	2 431	7 127
Zürich, Förlibuckstr. 110		2 963	9 518	360	410	1 510	11 798
Zürich, Förlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	RENDITE NETTO ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
33	6.5 %	5.1 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
121	16.2 %	4.5 %	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	4.4 %	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	10.8 %	3.9 %	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7 %
137	0.0 %	5.2 %	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0 %
126	38.0 %	3.1 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	0.1 %	5.2 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	0.6 %	3.6 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	34.9 %	3.7 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
51	32.1 %	1.8 %	1986	2005	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
124	2.2 %	5.0 %	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.6 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.2 %	1894	1990 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	1895	1985 89 2009	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	3.2 %	1933	2003 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.5 %	1894 99	1994 95	01.01.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	2.4 %	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.8 %	1967	1995	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	9.2 %	2.5 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	45.8 %	2.0 %	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
140	0.0 %	5.7 %	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
16	0.0 %	4.2 %	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.3 %	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1885	1984	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	n.a.	0.0 %	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4 %
0	n.a.	0.0 %	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8 %
56	0.0 %	4.7 %	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
272	0.0 %	4.3 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.0 %	3.7 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.5 %	3.1 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.9 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
12	0.0 %	4.4 %	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
65	27.3 %	4.1 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	22.1 %	4.2 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	8.1 %	4.7 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	10.2 %	5.8 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
64	27.6 %	3.7 %	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
1 137	0.7 %	4.0 %	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 138 bis 139.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. Dezember 2012	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
REGION ZÜRICH (FORTSETZUNG)							
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180		3 564	8 453	0	1 080	1 356	10 889
Zürich, Förrlibuckstr. 181		1 789	4 785	0	0	273	5 058
Zürich, Freieckgasse 7		295	285	89	207	224	805
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	995	71	673	2 984
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 714	0	0	0	1 714
Zürich, Genferstr. 23		343	1 016	0	0	0	1 016
Zürich, Gerbergasse 5		606	1 770	795	0	89	2 654
Zürich, Goethestr. 24		842	0	0	279	661	940
Zürich, Gutenbergstr. 1/9		1 488	7 494	856	0	720	9 070
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 419	1 147	0	7 030	24 596
Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150		8 225	30 136	937	131	6 420	37 624
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 485	691	86	8 030	19 292
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	18 309	0	0	1 788	20 097
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 741	0	0	605	4 346
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	610	1 098
Zürich, Konradstr. 1/Zollstr. 6		686	265	166	190	2 249	2 870
Zürich, Kurvenstr. 17/Beckenhofstr. 26		657	1 581	0	0	166	1 747
Zürich, Limmatquai 4		529	2 282	158	216	91	2 747
Zürich, Limmatquai 144/Zähringerstr. 51		429	1 476	0	228	341	2 045
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 906	0	0	154	3 060
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 16		206	652	0	141	118	911
Zürich, Löwenstr. 22		250	642	198	0	114	954
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	1 909	0	0	266	2 175
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 876	0	0	0	1 876
Zürich, Poststr. 3		390	798	710	0	178	1 686
Zürich, Schaffhauserstr. 611		2 561	2 812	600	0	176	3 588
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 961	753	0	1 156	4 870
Zürich, Seefeldstr. 5		498	608	0	307	294	1 209
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 473	1 653	0	250	8 376
Zürich, Seestr. 353		3 593	6 830	0	0	1 029	7 859
Zürich, Sihlramtsstr. 5		354	450	0	140	359	949
Zürich, Splügenstr. 6		430	1 052	0	0	52	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48/Sumatrastr. 11		1 589	4 279	260	0	403	4 942
Zürich, Stauffacherstr. 31		400	534	0	210	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12		1 506	2 244	4 323	0	40	6 607
Zürich, Uraniastr. 9		989	3 291	315	909	654	5 169
Zürich, Waisenhausstr. 2/4, Bahnhofquai 7		1 365	5 319	1 102	491	126	7 038
Zürich, Walchestr. 11, 15/Neumühlequai 26, 28		1 074	2 973	676	102	321	4 072
Zürich, Wasserwerkstr. 10/12		1 760	6 852	0	0	1 106	7 958
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 235	133	0	165	1 533
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 810	260	0	780	2 850
Total		258 480	423 781	29 689	17 039	93 960	564 469

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
101	22.4 %	4.4 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	0.0 %	5.3 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.6 %	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	0.3 %	3.1 %	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	4.5 %	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.1 %	1895	1998	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
3	17.0 %	3.3 %	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	1874		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
14	1.3 %	4.5 %	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0 %
41	27.5 %	3.4 %	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
88	14.7 %	4.8 %	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
44	7.2 %	5.3 %	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
193	35.5 %	3.7 %	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
18	1.6 %	4.3 %	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.7 %	3.7 %	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
35	0.9 %	2.0 %	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.7 %	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.7 %	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
3	3.2 %	3.5 %	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	9.3 %	4.0 %	1883		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
4	2.7 %	4.0 %	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	4.8 %	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8 %
21	0.0 %	4.5 %	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
16	0.0 %	4.4 %	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
61	18.3 %	4.4 %	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0 %
76	4.7 %	4.6 %	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
90	1.1 %	4.6 %	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	99.8 %	1.5 %	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
8	42.3 %	0.9 %	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
35	1.1 %	3.5 %	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	4.3 %	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
2	0.0 %	3.4 %	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
2	0.0 %	4.1 %	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1913	1985	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
6	0.0 %	4.3 %	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
125	5.2 %	4.4 %	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
18	4.4 %	4.7 %	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	7.9 %	4.9 %	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4 900	7.9 %	4.0 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 138 bis 139.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. Dezember 2012	GRUNDSTÜCKS- 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 VER- MIETBARE FLÄCHE IN m ²
REGION GENÈVE							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 120	0	0	369	9 489
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Genève, Cours de Rive 13, 15/Helv. 25		882	4 463	1 164	0	23	5 650
Genève, Place du Molard 7		593	2 145	0	843	395	3 383
Genève, Rue de Berne 6		926	3 372	0	0	488	3 860
Genève, Rue de la Corratierie 24/26		1 005	1 664	591	0	160	2 415
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	175	0	78	1 309
Genève, Rue des Bains 31bis 33, 35		3 368	11 180	875	0	2	12 057
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 763	0	0	470	6 233
Genève, Rue du Marché 40		798	3 085	2 184	0	81	5 350
Genève, Rue du Mont-Blanc 12		258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11		276	2 846	798	0	419	4 063
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 320	364	134	948	3 766
Genève, Rue F. Bonivard 12/Rue des Alpes 11		392	1 912	269	0	80	2 261
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 975	0	0	0	9 975
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 816	14 458	0	0	1 337	15 795
Total		32 756	75 844	6 594	977	4 850	88 265
REGION BASEL							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	7 748	4 440	0	1 311	13 499
Basel, Falknerstr. 31/Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	1 058	242	0	56	1 356
Basel, Greifengasse 21		416	199	253	316	1 010	1 778
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	12 794	0	0	726	13 520
Basel, Hochstr. 16/Pfeffingerstr. 5		7 018	15 220	0	0	0	15 220
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 740	842	137	702	6 421
Basel, Marktgasse 4		272	363	373	0	323	1 059
Basel, Marktgasse 5		330	927	273	0	102	1 302
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 065	0	431	298	2 794
Basel, St. Alban-Anlage 46		1 197	3 279	0	194	345	3 818
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	7 058	0	281	7 353	14 692
Total		31 344	55 920	6 423	2 233	13 261	77 837

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
178	42.0 %	2.2 %	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
5	0.0 %	4.4 %	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0 %
64	0.2 %	3.6 %	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.1 %	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0 %
0	0.5 %	4.4 %	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
6	0.0 %	- 2.0 %	1825	1996	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.0 %	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
255	0.0 %	4.3 %	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0 %
49	31.9 %	4.1 %	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	5.4 %	2.9 %	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0 %
0	1.5 %	4.1 %	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
4	0.0 %	3.3 %	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	20.9 %	- 2.7 %	1852	1995 2013	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.0 %	3.9 %	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0 %
186	3.6 %	5.2 %	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0 %
816	8.2 %	3.3 %						
0	9.6 %	3.2 %	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
5	0.9 %	5.4 %	1969	1998 2004 06	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	0.8 %	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.6 %	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1930	1984 98	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
239	1.8 %	6.5 %	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
227	0.0 %	5.1 %	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0 %
89	6.7 %	5.0 %	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.8 %	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.4 %	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
53	0.0 %	4.2 %	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
69	0.2 %	5.1 %	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0 %
682	1.3 %	4.9 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 138 bis 139.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. Dezember 2012	GRUNDSTÜCKSFLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²	GASTRONOMIEFLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²
REGION BERN							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	433	119	160	1 927
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 516	112	0	48	4 676
Bern, Genfergasse 4		325	949	0	544	291	1 784
Bern, Haslerstr. 30/Effingerstr. 47		2 585	6 057	0	0	878	6 935
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78		241	178	517	0	325	1 020
Bern, Laupenstr. 10		969	1 697	0	569	178	2 444
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	6 856	1 255	171	1 080	9 362
Bern, Seilerstr. 8		1 049	3 658	386	0	590	4 634
Bern, Spitalgasse 9		0	829	1 405	0	111	2 345
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 197	2 041	0	108	3 346
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	704	395	1 755	622	3 476
Total		16 040	27 906	6 717	3 418	4 700	42 741
REGION LAUSANNE							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 258	0	263	365	2 886
Lausanne, Avenue de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	5 652	7 350
Lausanne, Avenue de Sévelin 46		3 320	8 125	0	754	6 218	15 097
Lausanne, Avenue de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 489	3 033
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	0	0	0	6 092	6 092
Lausanne, Chemin de Bossons 2		1 930	2 094	0	0	125	2 219
Lausanne, Grand Pont 1		371	0	919	0	0	919
Lausanne, Place Saint-François 5		1 070	2 322	1 636	1 561	368	5 887
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 713	1 616	0	41	10 370
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 571	538	0	224	2 333
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 942	0	0	4 493	12 435
Lausanne, Rue de Sébeillon 2		5 955	747	0	0	196	943
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2		555	1 754	376	0	0	2 130
Lausanne, Rue du Pont 22		465	820	776	368	351	2 315
Lausanne, Rue Saint-Martin 7		2 087	2 852	312	755	637	4 556
Total		30 594	41 440	6 173	3 701	27 251	78 565
ÜBRIGE STANDORTE							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 237	734	0	108	2 079
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 132	1 602	0	591	4 325
Aarau, Igelweid 1		356	296	112	0	184	592
Aigle, Route Industrielle 20, Depot		11 955	0	0	0	2 213	2 213
Biel/Bienne, Aarbergstr. 94		4 928	6 814	3 421	0	2 811	13 046
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107		5 352	14 263	514	0	3 516	18 293
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 119	0	0	127	3 246
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 696	337	509	1 205	10 747
Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes		269	881	540	0	108	1 529
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95		14 291	0	0	0	8 769	8 769

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.4 %	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
115	0.0 %	4.9 %	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.3 %	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
6	0.0 %	5.9 %	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.5 %	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0 %
0	14.9 %	3.9 %	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
9	23.6 %	2.9 %	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
7	3.0 %	1.5 %	1935 60	1997 08 10 11 12	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
75	0.0 %	5.6 %	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	10.2 %	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.4 %	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0 %
212	2.5 %	4.1 %						
23	0.4 %	5.3 %	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
139	28.2 %	5.5 %	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
4	6.8 %	6.2 %	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	7.5 %	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
14	100.0 %	- 7.1 %	1971	1996	01.04.2004	IS	BR	100.0 %
8	0.0 %	6.3 %	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.6 %	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.4 %	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
63	0.0 %	4.4 %	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0 %
0	63.1 %	- 7.3 %	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
61	9.2 %	4.7 %	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
220	4.3 %	4.5 %	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0 %
0	33.2 %	1.5 %	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.9 %	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
137	32.6 %	2.6 %	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0 %
669	14.1 %	3.7 %						
34	1.0 %	3.5 %	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
18	0.2 %	4.6 %	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.9 %	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	6.0 %	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
81	35.7 %	2.4 %	1928 62	1986 93 2011 12	01.08.2006	PR	AE	100.0 %
63	1.5 %	5.9 %	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
67	10.9 %	5.5 %	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0 %
142	32.2 %	6.5 %	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0 %
3	0.3 %	5.7 %	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 138 bis 139.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

IMMOBILIENANGABEN

ORT, ADRESSE	31. Dezember 2012	GRUNDSTÜCKS- 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 VER- MIETBARE FLÄCHE IN m ²
ÜBRIGE STANDORTE (FORTSETZUNG)							
Interlaken, Bahnhofstr. 23		419	0	308	0	0	308
Lugano, Via Pessina 16		356	569	508	0	380	1 457
Luzern, Maihofstr. 1		930	2 254	334	0	599	3 187
Olten, Baslerstr. 44		657	2 074	407	0	596	3 077
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 394	0	162	2 207	3 763
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	43	1 025
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	530	1 188
Winterthur, Untertor 34		146	449	0	95	220	764
Zug, Kolinplatz 2		285	793	119	0	180	1 092
Zurzach, Auf Rainen, Land		6 996	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		67 562	45 446	10 308	967	24 944	81 665
AREALE UND ENTWICKLUNGLIEGENSCHAFTEN⁷							
Basel, Grosspeterstr. 18, 20, «Grosspeter Tower»		3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Locarno, Via Respini 7/9, Projekt «Lido» ⁸		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» ⁹		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmen-Park» ¹⁰		53 765	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wabern bei Bern, Gurtenareal ¹⁰		67 099	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil ⁹		23 619	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Brandschenkestrasse, Hürlimann-Areal		3 056	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstrasse, Löwenbräu-Areal ¹⁰		6 953	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Theaterstr. 22, Projekt «Vorderer Sternen»		324	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		169 911	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		606 687	670 337	65 904	28 335	168 966	933 542

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

ANZAHL PARKPLÄTZE	LEER- STANDS- QUOTE (CHF) ¹	NETTO- RENDITE ²	BAUJAHR	RENOVATIONSJAHR ³	KAUFDATUM	EIGEN- TÜMER ⁴	EIGENTUMS- VER- HÄLTNIS ⁵	EIGENTUMS- QUOTE
0	0.0 %	4.5 %	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	50.1 %	4.1 %	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
44	0.6 %	3.9 %	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
21	0.0 %	5.3 %	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
48	0.0 %	5.2 %	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	5.3 %	2.0 %	1900	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0 %
11	0.0 %	4.9 %	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.4 %	1595	2002 03	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.5 %	1879	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
1	0.0 %	4.9 %	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
533	14.7 %	4.6 %						

n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		30.01.2012	PP	BR	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.01.2004	PP	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	AE	100.0 %
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	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.		01.10.2010	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.						
7 812	8.0 %	3.9 %						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 138 bis 139.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

IMMOBILIENPORTFOLIO

ZUSATZANGABEN PROJEKTENTWICKLUNGEN

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
HÜRLIMANN-AREAL Zürich, Brandschenkestrasse 152	In Bau	
Projektbeschreibung: Umbau «Kesselhaus».	Projekt mit ca. 700 m ² Bürofläche Geplante Investitionssumme: ca. CHF 5 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	Frühjahr 2013
LÖWENBRÄU-AREAL Zürich, Limmatstr. 264 – 268	In Bau	
Projektbeschreibung: Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro).	Projekt mit ca. 11 600 m ² Nutzfläche für 58 Eigentumswohnungen, 10 200 m ² für Büronutzung und 9 400 m ² für Kunsthandelsflächen Geplante Investitionssumme: ca. CHF 133 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 45 Wohnungen; Kunstteil mit Galerien und Museen (1. Juni 2012) Vermietungsstand: 92%	Schrittweise bis 2013
GURTENAREAL Wabern bei Bern	In Bau	
Projektbeschreibung: Umnutzung der Altbauten und Erstellung von Neubauten mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 31 000 m ² Nutzfläche für Wohnen (50%; 99 Eigentumswohnungen, 2 Ateliers), Büro- und Gewerbeflächen (50%) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: 75 Wohnungen und 2 Ateliers verkauft, 5 Wohnungen reserviert	Frühjahr 2014
PROJEKT «VORDERER STERNEN» Zürich, Theaterstr. 22	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau mit Gastronomie- und Büroflächen.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietungsstand: 68%	Frühjahr 2013
PROJEKT «LIDO» Locarno, Via Respini 7/9	In Bau	
Projektbeschreibung: Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	Geplante Investitionssumme: ca. CHF 26 Mio. (exkl. Infrastruktur) Vermietungsstand: 100%	Mitte 2013

ORT, ADRESSE	PROJEKTSTAND	FERTIGSTELLUNG
«SALMEN-PARK» Rheinfelden	In Planung	
Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Hauptnutzung Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen).	Projekt mit ca. 59 000 m ² Nutzfläche Baubeginn: Q2 2013 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 240 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf/Vermietung: n.a.	n.a.
AREAL «PARADISO» Lugano, Via Bosia 5	In Planung	
Projektbeschreibung: Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro- und Verkaufsflächen.	Projekt mit 65 Eigentumswohnungen (11 200 m ²) sowie Büro- (1 400 m ²) und Verkaufsflächen (750 m ²) Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Verkauf: n.a.	n.a.
PROJEKT «GROSSPETER TOWER» Basel, Grosspeterstrasse 18, 20	In Planung	
Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus mit gemischter Nutzung (Hotel-, Büro- und Verkaufs-/Gastronomieflächen).	Projekt mit ca. 18 000 m ² Gesamtnutzfläche Baubeginn: n.a. Geplante Investitionssumme: ca. CHF 100 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur) Vermietung: n.a.	n.a.
AREAL WÄDENSWIL Wädenswil, Seestr. 23, 25, 29, 31	In Evaluation	
	Die Arealflächen werden verkauft oder gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt entwickelt.	

IMMOBILIENPORTFOLIO

KÄUFE LIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2012

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²
Locarno, Via Respini 7/9, Projekt «Lido»	n.a.	n.a.	n.a.

VERKÄUFE LIEGENSCHAFTEN IM JAHR 2012

ORT, ADRESSE	GRUNDSTÜCKS- FLÄCHE IN m ²	BÜROFLÄCHE IN m ²	VERKAUFSFLÄCHE IN m ²
Rheinfelden, Marktgasse 36	415	0	0
Rheinfelden, Parking Fröschweid	0	0	0
Rheinfelden, Roberstenstr. 95/Rheinweg 42	3 760	0	0
Solothurn, Stalden 35	226	0	0
Wabern, Seftigenstr. 259	1 917	0	0
Zürich (Wollishofen), Seestr. 339	629	n.a.	n.a.
Zürich, Limmatstr. 268 – 270/Gerstenstr. 5	4 351	n.a.	n.a.

FÄLLIGKEITSPROFIL DER MIETVERTRÄGE PER 31. DEZEMBER 2012

	MARKTANPASSUNGS- MÖGLICHKEITEN DURCH PSP SWISS PROPERTY	RECHTLICHE KÜNDIGUNGSMÖGLICHKEITEN DURCH MIETER
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	8%	8%
2013	14%	15%
2014	14%	21%
2015	10%	11%
2016	18%	17%
2017	15%	10%
2018	4%	4%
2019	2%	2%
2020	2%	1%
2021	2%	1%
2022	3%	2%
2023+	8%	8%
Total	100%	100%

GASTRONOMIE- FLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²	ANZAHL PARKPLÄTZE	KAUFDATUM
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	30.01.2012

GASTRONOMIE- FLÄCHE IN m ²	ÜBRIGE FLÄCHE IN m ²	TOTAL VERMIETBARE FLÄCHE IN m ²	ANZAHL PARKPLÄTZE	KAUFDATUM	VERKAUFSDATUM
292	786	1 078	0	01.04.2004	02.07.2012
0	0	0	10	01.04.2004	02.07.2012
343	1 255	1 598	20	01.04.2004	03.07.2012
326	138	464	0	01.04.2004	13.11.2012
726	1 201	1 927	52	01.04.2004	09.01.2012
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	14.12.2012
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.04.2004	01.06.2012

MIETERSTRUKTUR

	31. DEZEMBER 2011	31. DEZEMBER 2012
Swisscom	9%	9%
Google	4%	4%
Schweizer Post	3%	3%
Deutsche Bank	3%	n.a.
Bär&Karrer	2%	2%
Bally	n.a.	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	70%	71%
Total	100%	100%

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

MEHRJAHRESÜBERSICHT

FINANZIELLE KENNZAHLEN	Einheit	2008	2009	2010	2011	2012
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	256 397	264 559	262 979	270 675	272 849
EPRA like-for-like Wachstum	%	n.a.	n.a.	2.6	2.0	1.5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	121 464	112 370	180 588	325 068	266 851
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 860	12 471	3 467	7 504	12 924
Total übrige Erträge	CHF 1 000	3 447	6 528	7 363	10 337	8 351
Total Betriebsertrag	CHF 1 000	395 168	395 927	454 396	613 584	560 975
Total Betriebsaufwand	CHF 1 000	- 59 774	- 58 082	- 55 309	- 53 531	- 56 205
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	CHF 1 000	335 394	337 846	399 087	560 053	504 771
Finanzaufwand netto	CHF 1 000	- 53 955	- 49 231	- 46 297	- 44 267	- 37 238
Betriebserfolg vor Steuern	CHF 1 000	281 439	288 615	352 791	515 786	467 533
Ertragssteueraufwand	CHF 1 000	- 57 409	- 60 539	- 76 869	- 111 792	- 98 902
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	224 030	228 076	275 921	403 994	368 631
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft	CHF 1 000	0	3 138	4 904	0	0
Total Reingewinn	CHF 1 000	224 030	231 214	280 825	403 994	368 631
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹	CHF 1 000	124 529	136 495	139 780	149 020	161 614
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	208 422	221 113	223 309	232 532	238 624
EBITDA-Marge	%	78.1	79.5	80.3	81.5	81.1
Zinsdeckungsfaktor ²	Faktor	3.9	4.5	4.8	5.3	6.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF 1 000	161 161	143 574	144 627	173 793	140 290
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1 000	- 32 278	52 206	- 110 053	- 41 611	- 67 314
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1 000	- 85 974	- 236 139	- 59 547	- 113 965	- 70 367
Geldfluss aus Betriebstätigkeit aus aufgegebenem Geschäft	CHF 1 000	0	0	8 042	0	0
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 272 189	5 304 607	5 589 187	6 050 916	6 354 173
Anlagevermögen	CHF 1 000	5 041 506	5 187 920	5 409 400	5 800 391	6 152 725
Umlaufvermögen	CHF 1 000	230 683	116 687	179 786	250 525	201 447
Eigenkapital	CHF 1 000	2 587 693	2 741 394	2 942 902	3 268 894	3 698 934
Eigenkapitalquote	%	49.1	51.7	52.7	54.0	58.2
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	8.7	9.7	13.0	10.6
Fremdkapital	CHF 1 000	2 684 496	2 563 213	2 646 285	2 782 022	2 655 239
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 337 054	2 404 251	2 502 868	2 285 553	2 386 796
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	347 442	158 961	143 417	496 469	268 443
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 133 989	1 975 206	1 995 248	1 946 894	1 808 286
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.5	37.2	35.7	32.2	28.5
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	74.2	77.7	92.0	82.0	85.6
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	2.75	2.54	2.58	2.56	2.37
Durchschnittliche Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	3.1	3.0	3.2	2.9	3.7

PORTFOLIOKENNZAHLEN		Einheit	2008	2009	2010	2011	2012
Anzahl Liegenschaften		Stück	191	179	175	168	163
Bilanzwert Liegenschaften		CHF 1 000	4 983 029	4 997 237	5 309 727	5 611 591	5 968 097
Brutto-Rendite ³		%	5.2	5.2	5.1	4.9	4.7
Netto-Rendite ³		%	4.3	4.4	4.2	4.2	3.9
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ³		%	8.3	7.5	8.5	8.3	8.0
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften		Stück	7	8	7	9	9
Bilanzwert Areale und Entwicklungs- liegenschaften		CHF 1 000	165 643	218 405	208 595	346 879	314 430

PERSONALBESTAND

Periodenende	Stellen	81	80	82	84	84
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	76	78	77	78

KENNZAHLEN PRO AKTIE

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	5.29	5.53	6.62	9.40	8.21
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	2.94	3.26	3.30	3.47	3.60
Ausschüttung pro Aktie	CHF	2.50	2.70	2.80	3.00	3.20⁵
Payout-Ratio ⁶	%	85.0	82.7	84.8	86.5	88.9
Barrendite ⁷	%	4.7	4.6	3.7	3.8	3.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	61.83	64.95	68.87	75.28	80.64
Prämie/(Abschlag) zum NAV ⁹	%	- 14.8	- 9.9	8.9	4.4	7.3
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern⁸	CHF	72.01	75.79	80.86	89.02	95.21
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	%	- 26.8	- 22.8	- 7.2	- 11.7	- 9.1
Aktienkurs Höchst	CHF	70.75	61.60	78.50	83.50	89.95
Aktienkurs Tiefst	CHF	46.00	41.25	58.25	67.00	75.40
Aktienkurs Periodenende	CHF	52.70	58.50	75.00	78.60	86.55
Ausgegebene Aktien	Stück	46 901 891	46 273 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Eigene Aktien	Stück	5 052 533	4 065 835	3 138 885	2 446 896	0
Ausstehende Aktien	Stück	41 849 358	42 208 056	42 729 006	43 420 995	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	42 332 388	41 824 907	42 412 246	42 978 982	44 876 202

1 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 14, Fussnote 2.

2 EBITDA ohne Liegenschaftserfolge / Finanzaufwand netto.

3 Gilt für Liegenschaften.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2013 für das Geschäftsjahr 2012:
Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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

7 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Ausschüttung pro Aktie.

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

KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN

HAUPTADRESSEN

PSP Swiss Property AG

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

PSP Group Services AG

Brandschenkestrasse 152a, Postfach
CH-8027 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 59 00
Fax +41 (0)44 625 58 25

AGENDA

Ordentliche Generalversammlung 2013
9. April 2013, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2013
13. Mai 2013

Publikation Halbjahresergebnis 2013
16. August 2013

Publikation Quartalsergebnis Q3 2013
12. November 2013

GESCHÄFTSLEITUNG PSP SWISS PROPERTY

Dr. Luciano Gabriel

Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini

Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger

Chief Investment Officer

SEKRETARIAT DES VERWALTUNGSRATS

Dr. Samuel Ehrhardt

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

INVESTOR RELATIONS

Vasco Cecchini

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

KUNDENBETREUUNG

EFFIZIENT, KOMPETENT, VOR ORT

GESCHÄFTSSTELLEN (IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG)

Dank ihrer breiten regionalen Präsenz verfügt PSP Swiss Property über detaillierte Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte. Das gut ausgebaute Geschäftsstellennetz erlaubt es, sämtliche Liegenschaften effizient zu bewirtschaften.

GENÈVE

Leitung: Roland Zbinden

PSP Management SA

Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75

CH-1211 Genève 7

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 01

OLTEN

Leitung: Thomas Bracher

PSP Management AG

Baslerstrasse 44, Postfach

CH-4603 Olten

Telefon +41 (0)62 919 90 00

Fax +41 (0)62 919 90 01

ZÜRICH

Leitung: André Wenzinger

PSP Management AG

Brandschenkestrasse 152a, Postfach

CH-8027 Zürich

Telefon +41 (0)44 625 57 57

Fax +41 (0)44 625 58 58

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

IMPRESSUM

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug
Konzept, Gestaltung: LST Schenker AG, Luzern
Fotos: Thomas Zwysig, Zürich
Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

Februar 2013



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