

# 12

GESCHÄFTSBERICHT 2012 (Kurzversion)

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

## KENNZAHLEN

<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>	Einheit	2011	2012	ÄNDERUNG IN % <sup>1</sup>
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 <sup>2</sup>	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	
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>				
Anzahl Liegenschaften	Stück	168	163	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 611 591	5 968 097	6.4
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.9	4.7	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.2	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.3	8.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9	9	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	346 879	314 430	- 9.4
<b>PERSONALBESTAND</b>				
Periodenende	Stellen	84	84	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77	78	
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>				
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	9.40	8.21	- 12.6
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.47	3.60	3.9
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00	3.20 <sup>6</sup>	6.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	75.28	80.64	7.1
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	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 10, Fussnote 1.

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
Firmenporträt	8
Die PSP-Aktie	10
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	12
Konsolidierte Bilanz	13
Kontaktstellen und wichtige Daten	14
Kundenbetreuung	15

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2012.

Der Geschäftsbericht 2012 ist unter [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar oder kann von den Aktionären mittels Antwortschein für die Generalversammlung bestellt werden.

#### GRAFIKEN/TABELLEN

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

#### ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar (Bestellungen unter [investor.relations@psp.info](mailto:investor.relations@psp.info)).

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

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

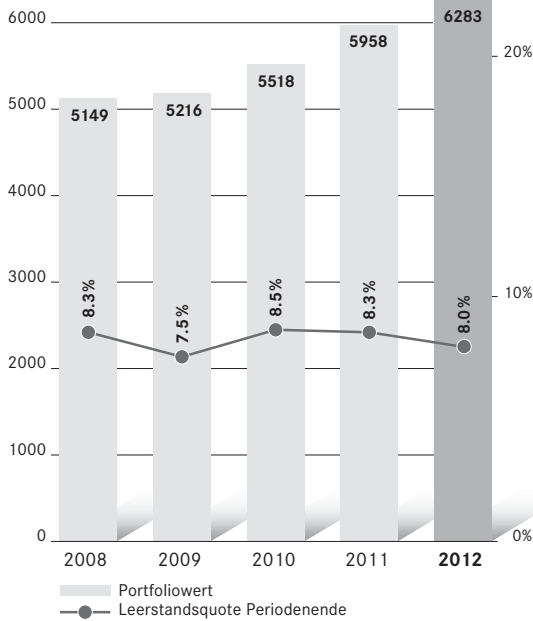
**ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2013** 9. April 2013, Kongresshaus Zürich

**PUBLIKATION QUARTALSERGEBNIS Q1 2013** 13. Mai 2013

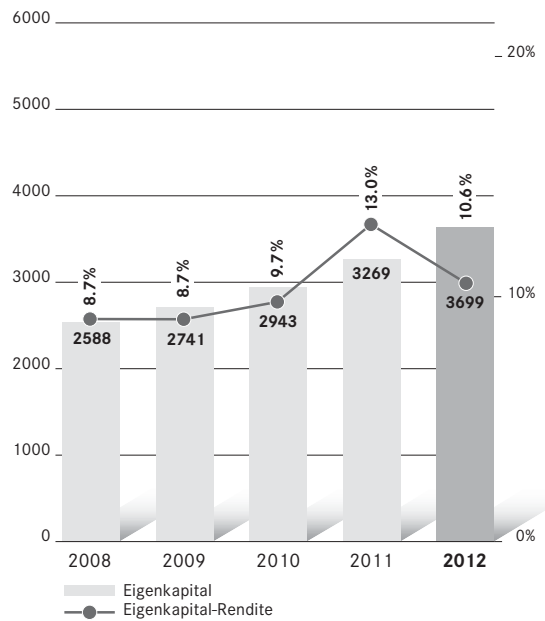
**PUBLIKATION HALBJAHRESERGEBNIS 2013** 16. August 2013

**PUBLIKATION QUARTALSERGEBNIS Q3 2013** 12. November 2013

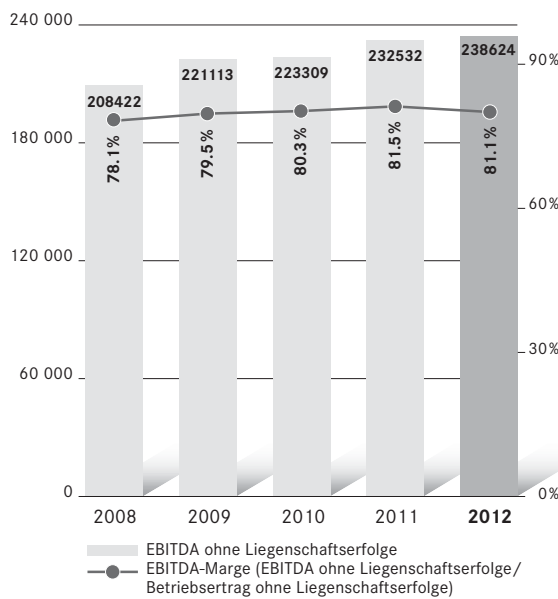
**IMMOBILIENPORTFOLIO**  
(in CHF Mio., Leerstand in %)



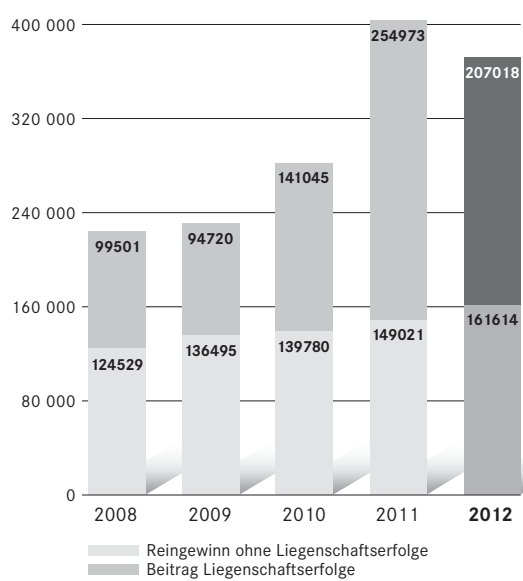
**EIGENKAPITAL**  
(in CHF Mio., Rendite in %)



**EBITDA**  
(in CHF 1 000, Marge in %)



**ZUSAMMENSETZUNG REINGEWINN**  
(in CHF 1 000)



# 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 CO<sub>2</sub>.

## 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.



## STARKE KAPITALSTRUKTUR

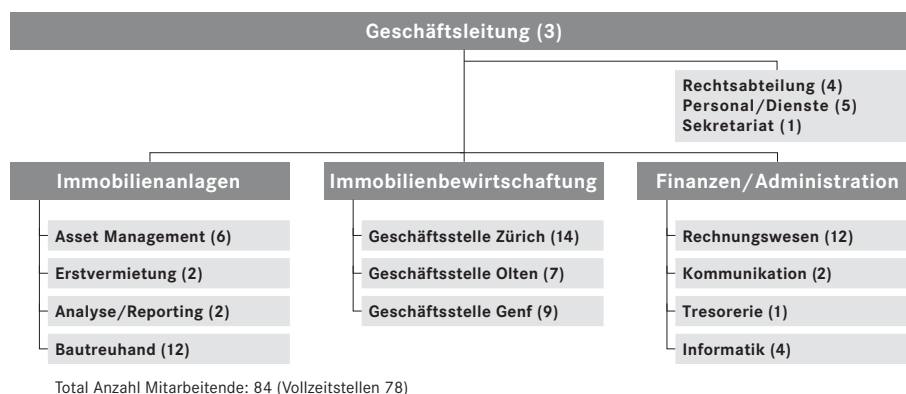
Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für jedes Unternehmen zentral. PSP Swiss Property ergreift frühzeitig Massnahmen, um die finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Dazu gehört auch, dass der Verschuldungsgrad niedrig gehalten und auf eine Refinanzierung geachtet wird, die den 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 Gruppe:



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

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.

# DIE PSP-AKTIE

## DIVIDENDENPOLITIK

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup> betragen. PSP Swiss Property ist bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies hat die Gesellschaft in ihrer Firmengeschichte bis anhin auch eindrücklich getan.

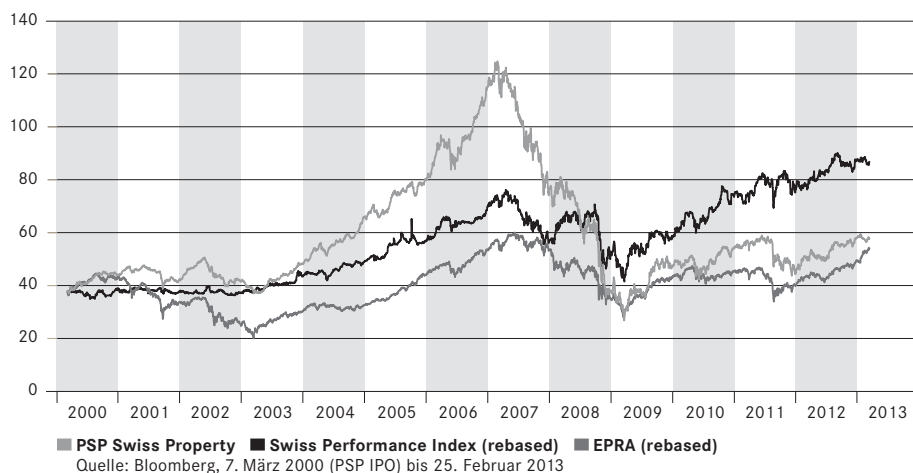
## RÜCKZAHLUNG VON KAPITALEINLAGEN

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.).

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

KENNZAHLEN	Einheit	2011	2012
<b>AKTIENKURS</b>			
Höchst	CHF	83.50	89.95
Tiefst	CHF	67.00	75.40
Periodenende	CHF	78.60	86.55
<b>SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154</b>			
<b>BÖRSENKAPITALISIERUNG</b>			
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
<b>ANZAHL AKTIEN</b>			
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 <sup>1</sup>	Stück	8 126	8 126
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>			
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>2</sup>	CHF	9.40	8.21
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>2, 3</sup>	CHF	3.47	3.60
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00	3.20 <sup>4</sup>
Payout-Ratio <sup>5</sup>	%	86.5	88.9
Barrendite <sup>6</sup>	%	3.8	3.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	75.28	80.64
Prämie zum NAV <sup>8</sup>	%	4.4	7.3
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	89.02	95.21
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>8</sup>	%	- 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 10, Fussnote 1.

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.

## INVESTOR RELATIONS

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

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

### KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

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

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE BILANZ

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

# 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](mailto:samuel.ehrhardt@psp.info)

## INVESTOR RELATIONS

### **Vasco Cecchini**

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

# KUNDENBETREUUNG

## EFFIZIENT, KOMPETENT, VOR ORT

### **GESCHÄFTSSTELLEN (IMMOBILIENBEWIRTSCHAFTUNG)**

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

#### **GENF**

**Leitung: Roland Zbinden**

PSP Management SA

Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75

CH-1211 Genf 7

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 01

#### **OLTEN**

**Leitung: Thomas Bracher**

PSP Management AG

Baslerstrasse 44, Postfach

CH-4603 Olten

Telefon +41 (0)62 919 90 00

Fax +41 (0)62 919 90 01

#### **ZÜRICH**

**Leitung: 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



**PSP Swiss Property AG**

Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

[www.psp.info](http://www.psp.info)  
[info@psp.info](mailto:info@psp.info)

**Börsenhandel, Handelssymbole**

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

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW