

GESCHÄFTS-
BERICHT

2013

Kennzahlen

| Finanzielle Kennzahlen | Einheit | 2012 angepasst ¹ | 2013 | Veränderung ² |
|---|-----------|-----------------------------|-----------|--------------------------|
| Liegenschaftsertrag | CHF 1 000 | 272 849 | 279 143 | 2.3% |
| EPRA like-for-like Veränderung | % | 1.5 | 1.7 | |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | CHF 1 000 | 266 851 | 128 144 | |
| Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen | CHF 1 000 | 12 924 | 13 048 | |
| Total übrige Erträge | CHF 1 000 | 8 351 | 6 088 | |
| Reingewinn | CHF 1 000 | 368 385 | 270 993 | - 26.4% |
| Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ³ | CHF 1 000 | 161 367 | 173 643 | 7.6% |
| EBITDA ohne Liegenschaftserfolge | CHF 1 000 | 238 308 | 242 480 | 1.8% |
| EBITDA-Marge | % | 81.0 | 81.3 | |
| Bilanzsumme | CHF 1 000 | 6 356 255 | 6 541 812 | 2.9% |
| Eigenkapital | CHF 1 000 | 3 691 551 | 3 839 230 | 4.0% |
| Eigenkapitalquote | % | 58.1 | 58.7 | |
| Eigenkapital-Rendite | % | 10.6 | 7.2 | |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 1 808 286 | 1 838 784 | 1.7% |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme | % | 28.4 | 28.1 | |

Portfoliokennzahlen

| | | | | |
|--|-----------|-----------|-----------|-------|
| Anzahl Liegenschaften | Stück | 163 | 161 | |
| Bilanzwert Liegenschaften | CHF 1 000 | 5 968 097 | 6 033 930 | 1.1% |
| Brutto-Rendite ⁴ | % | 4.7 | 4.6 | |
| Netto-Rendite ⁴ | % | 3.9 | 3.9 | |
| Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{4, 5} | % | 8.0 | 8.0 | |
| Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften | Stück | 9 | 10 | |
| Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften | CHF 1 000 | 314 430 | 431 647 | 37.3% |

Personalbestand

| | | | | |
|------------------------------|---------|----|----|--|
| Periodenende | Stellen | 84 | 86 | |
| Entsprechend Vollzeitstellen | Stellen | 78 | 79 | |

Kennzahlen pro Aktie

| | | | | |
|--|-----|-------|-------------------|---------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) ⁶ | CHF | 8.21 | 5.91 | - 28.1% |
| Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁶ | CHF | 3.60 | 3.79 | 5.1% |
| Ausschüttung pro Aktie | CHF | 3.20 | 3.25 ⁷ | 1.6% |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸ | CHF | 80.48 | 83.70 | 4.0% |
| Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸ | CHF | 95.00 | 99.25 | 4.5% |
| Aktienkurs Periodenende | CHF | 86.55 | 75.50 | - 12.8% |

1 Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 19 (revised).

2 Differenz zu Vorjahresperiode 2012 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2012.

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

4 Gilt für Anlageliegenschaften.

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

6 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

7 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2014 für das Geschäftsjahr 2013: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Inhalt

| | |
|--|------------|
| Kennzahlen | 2 |
| Das Wichtigste in Kürze | 4 |
| Vorwort des Verwaltungsrats zum Geschäftsjahr 2013 | 8 |
| Verwaltungsrat und Geschäftsleitung | 10 |
| Firmenporträt | 12 |
| Die PSP-Aktie | 14 |
| Bericht zum Geschäftsjahr 2013 | 16 |
| Finanzberichte | 25 |
| PSP Swiss Property Gruppe | 26 |
| PSP Swiss Property AG (Holding) | 97 |
| Zusatzinformationen | 105 |
| Corporate Governance | 106 |
| Nachhaltigkeitsbericht | 122 |
| Immobilienportfolio | 128 |
| Mehrjahresübersicht | 144 |
| Kontaktstellen und wichtige Daten | 146 |
| Kundenbetreuung | 147 |

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.



Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert

CHF 6.466 Mrd.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Massnahmen für CHF 127.4 Mio. Die Portfolioaufwertung betrug CHF 128.1 Mio. oder 2.0%.

Eigenkapitalbasis

CHF 3.839 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 58.7% und einer Verschuldungsrate von 28.1% verfügt PSP Swiss Property weiterhin über eine äusserst starke Bilanz.

Erfolgreiches Fremdmittel-Management

Die unbenutzten zugesicherten Kreditlinien betragen Ende 2013 CHF 680 Mio. Zusammen mit unserer niedrigen Verschuldungsquote bedeuten diese Kreditlinien optimale finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum.

EBITDA

CHF 242.5 Mio.

Dank Ertragssteigerungen und stabilen Kosten wurde der EBITDA-Vorjahreswert von CHF 238.3 Mio. um 1.8% übertroffen.

Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge CHF 173.6 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr stieg der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge um 7.6% bzw. um CHF 0.19 pro Aktie auf CHF 3.79 pro Aktie – ein weiterer Rekord in der Geschichte von PSP Swiss Property.

Ausschüttung CHF 3.25 / Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 3. April 2014 eine Auszahlung von CHF 3.25 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 4.3% auf dem Jahresendkurs 2013 von CHF 75.50.

EPRA NAV CHF 100.57

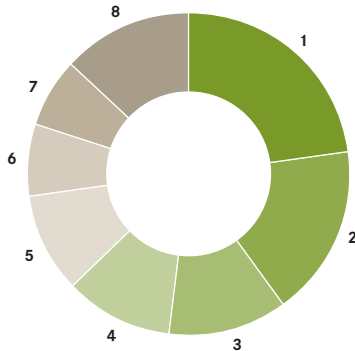
Der EPRA NAV beinhaltet auch latente Steuern sowie den Marktwert von Finanz-Derivaten. Ausserdem werden alle Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Gegenüber dem Vorjahreswert konnte der EPRA NAV um 3.6% gesteigert werden.

EPRA Cost Ratio 18.8%

Der EPRA Cost Ratio vergleicht Liegenschaftsaufwand plus gesamten Betriebsaufwand mit dem Liegenschaftsertrag. Ohne Renovationskosten betrug der EPRA Cost Ratio 15.1%.

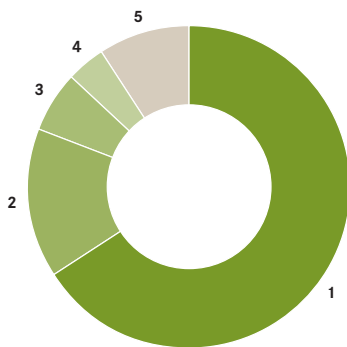
Das Wichtigste in Kürze

Miete nach Mieterart



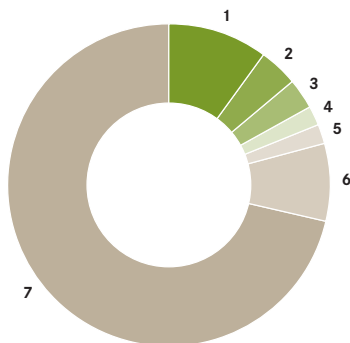
| | | |
|---|------------------------|-----|
| 1 | Verkauf | 23% |
| 2 | Dienstleistungen | 17% |
| 3 | Telekommunikation | 12% |
| 4 | Finanzdienstleistungen | 11% |
| 5 | Technologie | 10% |
| 6 | Öffentliche Hand | 7% |
| 7 | Gastronomie | 7% |
| 8 | Übrige | 13% |

Miete nach Nutzungsart



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

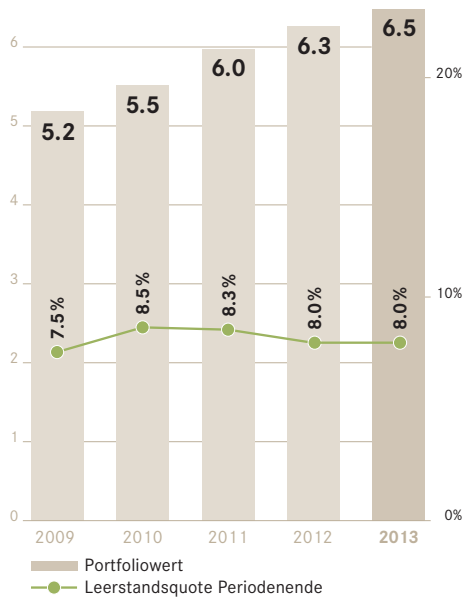
Miete nach grössten Mietern



| | | |
|---|-----------------------------|-----|
| 1 | Swisscom | 10% |
| 2 | Google | 4% |
| 3 | JT International | 3% |
| 4 | Schweizer Post | 2% |
| 5 | Bär & Karrer | 2% |
| 6 | Nächste fünf grösste Mieter | 8% |
| 7 | Übrige | 71% |

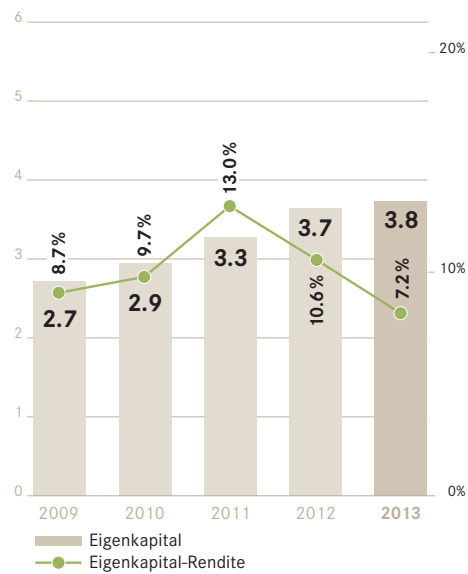
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



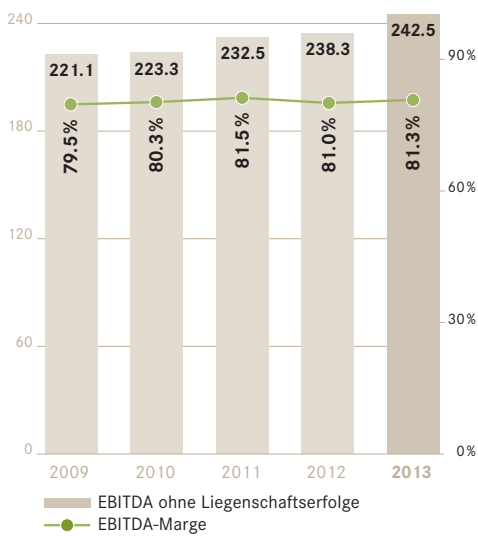
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



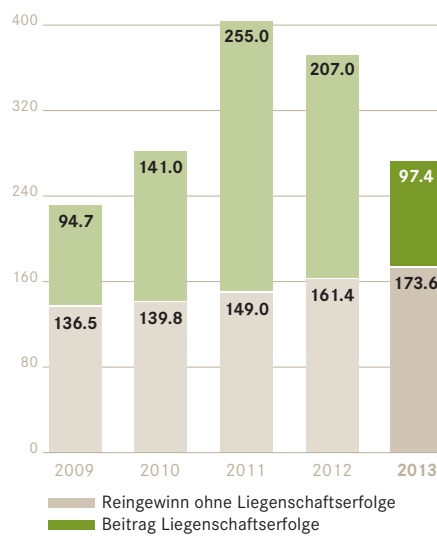
EBITDA

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Vorwort des Verwaltungsrats zum Geschäftsjahr 2013

Sehr geehrte Damen und Herren

Nach einem leicht positiven Wirtschaftswachstum 2012 hat sich die Konjunktur in der Schweiz 2013 weiter verbessert; so rechnen die meisten Experten beim Bruttoinlandprodukt (BIP) mit einem realen Plus von knapp 2%. Für 2014 wird sogar ein Wachstum von über 2% prognostiziert. Haupttreiber des Wachstums bleibt der Privatkonsum, wobei mit einem höheren Beitrag der Exportwirtschaft gerechnet wird. Weder bei der Europäischen Zentralbank noch bei der Schweizerischen Nationalbank gibt es Anzeichen, dass sie von ihrer expansiven Geldpolitik abrücken würden. Auch die Inflation ist weiterhin kein Thema, so dass das Zinsniveau auf absehbare Zeit tief bleiben sollte.

Trotz dieses positiven wirtschaftlichen Umfelds bleiben wir zurückhaltend und vorsichtig. Wir verfolgen auf jeden Fall auch weiterhin eine auf langfristige Wertsteigerung ausgerichtete, konservative Akquisitionsstrategie. Parallel dazu wappnen wir uns – wie bis anhin – mittels zeitlich gestaffelter Interest Rate Swaps oder Emissionen von neuen Anleihen gegen die Folgen eines plötzlichen Zinsanstiegs, auch wenn dies aus heutiger Sicht unwahrscheinlich erscheint.

Bei anhaltender Neubautätigkeit, einem grösseren Flächenangebot und leicht steigenden Leerständen blieb der Büroimmobilienmarkt 2013 alles in allem robust. Über die Schweiz als Ganzes gesehen sind die Büromietpreise zwar leicht gesunken, Top-Bürohäuser an erstklassigen Lagen (Stadtzentren oder S-Bahn-Anschlüsse) sind jedoch nach wie vor rege gefragt. Auch in unserem Hauptmarkt, dem Central Business District von Zürich, hat sich das Angebot an Büroflächen etwas erhöht. Während die Spitzenmieten hier stagnieren, befinden sich die Kaufpreise für Objekte an Top-Lagen immer noch auf höchstem Niveau. Dieser Teilmarkt ist allerdings besonders illiquid.

Ähnlich verhält es sich mit Verkaufsflächen: An peripheren Lagen sind vermehrt Preisrückgänge zu beobachten; an gut frequentierten Passantenlagen in Innenstädten hingegen bewegen sich die Mieten weiterhin auf dem Niveau der vergangenen Jahre.

Die Neu- bzw. Weitervermietungen unserer Liegenschaften verliefen zufrieden stellend. Bei den 2013 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Diese erfreuliche Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge unserer langfristigen Renovations- und Erneuerungsstrategie mit gezielten Investitionen in ausgewählte Objekte.

Dank eines hochklassigen Immobilienportfolios und einer seriösen Geschäftspolitik erwirtschaftete PSP Swiss Property 2013 erneut ein operatives Rekordergebnis: Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) erreichte CHF 173.6 Mio. (2012: CHF 161.4 Mio.). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Dieses Resultat erlaubt es uns, an der kommenden Generalversammlung vom 3. April 2014 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.20 pro Aktie). Dies entspricht einer Rendite von 4.3% auf dem Jahresendkurs 2013 von CHF 75.50. Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Wir sind weiterhin sehr solide finanziert und verfügen über eine starke Eigenkapitalbasis: Per Ende 2013 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 680 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei tiefen 28.1%. Im Dezember 2013 bestätigte die unabhängige Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil».

Um unser Portfolio möglichst attraktiv und marktfähig zu halten, investieren wir laufend substantielle Beträge in die Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf modernste Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Gesamtjahr 2014 ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von CHF 230 Mio. (2013: CHF 242.5 Mio.). Der Rückgang ist in erster Linie auf leicht tiefere Mieteinnahmen, einen geringeren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten, das Wegfallen der MWSt-Einlageentsteuerung sowie höheren Renovationsausgaben zurückzuführen. Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2014 mit einer Quote von rund 11% (Ende 2013: 8.0%). Grund für den starken Anstieg gegenüber Ende 2013 sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (Central Business District) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats

27. Februar 2014



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

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 6.034 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 0.432 Mrd. Mit einem totalen Immobilienwert von CHF 6.466 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 Wachstumsstrategie

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

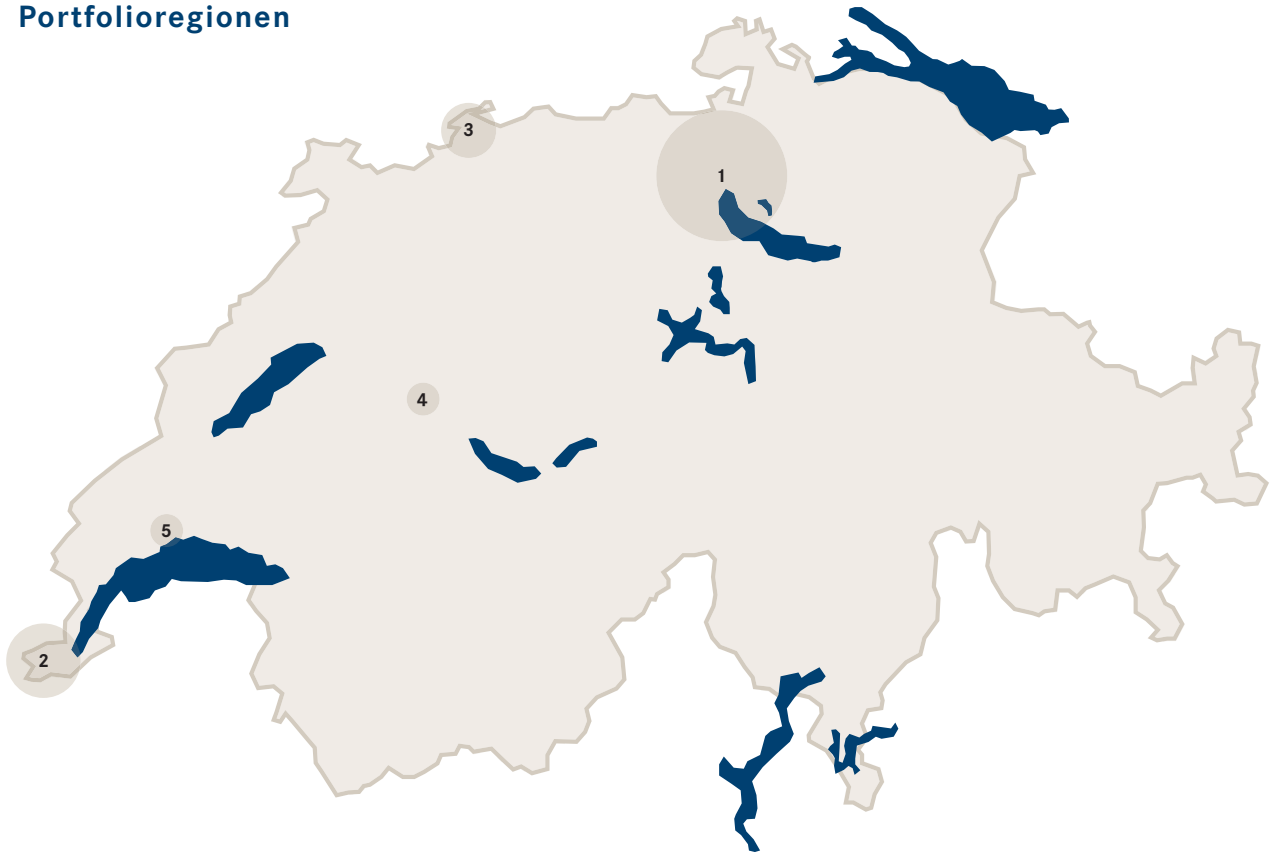
Organisches Wachstum: Im Zentrum steht die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dabei ist die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, dem Bautreuhand und den Bewirtschaftungsaktivitäten ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Intensive Vermietungsaktivitäten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

Externes Wachstum: Dies kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilien-Portfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte 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

Portfolioregionen



Region Zürich 1
 » CHF 3 895 Mio.
 » 60.2%

Brandschenkestrasse
 90, Zürich



Region Bern 4
 » CHF 238 Mio.
 » 3.7%

Laupenstrasse 18/18a,
 Bern



Region Genf 2
 » CHF 885 Mio.
 » 13.7%

Place du Molard 7,
 Genf



Region Lausanne 5
 » CHF 316 Mio.
 » 4.9%

Place Saint-François 15,
 Lausanne



Region Basel 3
 » CHF 383 Mio.
 » 5.9%

Kirschgartenstrasse
 12/14, Basel

Übrige Standorte
 » CHF 317 Mio.
 » 4.9%

Areale & Entwicklungsliegenschaften
 » CHF 432 Mio.
 » 6.7%

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 3.839 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.7% – wies PSP Swiss Property per Ende 2013 eine äusserst starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 1.839 Mrd., was lediglich 28.1% der Bilanzsumme entspricht. Die restlichen 14.8%-Punkte waren hauptsächlich Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen. Im Weiteren betragen die unbenutzten zugesicherten Kreditlimiten per Ende 2013 CHF 680 Mio. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 37.4 Mio.

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

Personal

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Führungsstruktur der Gruppe¹:

| | | |
|---|------------------------------------|--------------------------------|
| Geschäftsleitung (3) | | |
| Rechtsabteilung (4) Personal/Dienste (4) Sekretariat (1) | | |
| Immobilienanlagen | Immobilienbewirtschaftung | Finanzen/Administration |
| Asset Management (6) | Geschäftsstelle Zürich (15) | Rechnungswesen (11) |
| Erstvermietung (2) | Geschäftsstelle Olten (7) | Kommunikation (2) |
| Analyse/Reporting (2) | Geschäftsstelle Genf (9) | Tresorerie (1) |
| Bautreuhand (14) | | Informatik (5) |

Total Anzahl Mitarbeitende: 86 (Vollzeitstellen 79)

| Alter | Anzahl Mitarbeitende | Dienstjahre | Anzahl Mitarbeitende |
|-------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------|
| ≤ 20-jährig | 0 | ≤ 5 Jahre | 41 |
| 21- bis 25-jährig | 7 | 6 bis 10 Jahre | 21 |
| 26- bis 35-jährig | 15 | 11 bis 15 Jahre | 18 |
| 36- bis 45-jährig | 28 | 16 bis 20 Jahre | 4 |
| 46- bis 55-jährig | 17 | > 20 Jahre | 2 |
| > 55-jährig | 19 | | |

Ende 2013 beschäftigte PSP Swiss Property 86 Mitarbeitende (Ende 2012: 84); der Frauenanteil betrug, wie im Vorjahr, 43%. Die Fluktuation lag bei 8% (Vorjahr: 11%).

Ende 2013 waren zudem gesamtschweizerisch 27 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2012: 28). Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der PSP Management AG geführt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeitenden finden sich im Abschnitt «Soziale Nachhaltigkeit» auf Seite 125.

¹ Im Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.1, Seite 106, ist die Gruppenstruktur nach Gesellschaften dargestellt.

Die PSP-Aktie

Dividendenpolitik

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

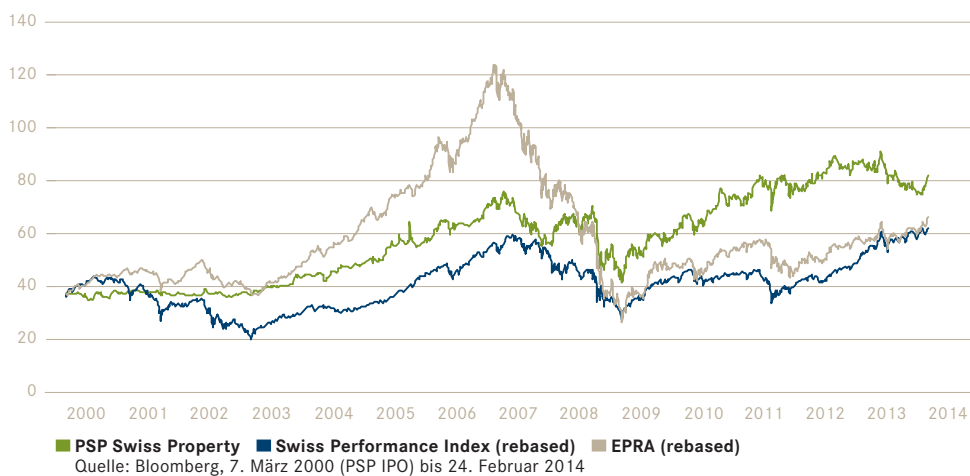
Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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 2013 wurden, anstelle einer Dividende für das Geschäftsjahr 2012, Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 146.8 Mio. ausgeschüttet (Vorjahr: CHF 131.4 Mio.). Per Ende 2013 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen somit noch CHF 381.1 Mio.

Aktienkursentwicklung

(in CHF)



Der Kurs der PSP-Aktie sank 2013 um 12.8% von CHF 86.55 auf CHF 75.50. Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per 31. Dezember 2013 CHF 83.70; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einem Abschlag von 9.8% gehandelt. Seit der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2013 ist die Aktie um genau 100% gestiegen.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2013 wurden täglich im Schnitt 89 745 Aktien im Wert von CHF 7.4 Mio. gehandelt (2012: 87 231 Aktien im Wert von CHF 7.3 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2013 CHF 1.857 Mrd. (2012: CHF 1.816 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 | 2012 angepasst ¹ | 2013 |
|------------|---------|-----------------------------|------|
|------------|---------|-----------------------------|------|

Aktienkurs

| | | | |
|--------------|-----|-------|-------|
| Höchst | CHF | 89.95 | 91.25 |
| Tiefst | CHF | 75.40 | 74.15 |
| Periodenende | CHF | 86.55 | 75.50 |

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 18294 15, ISIN CH0018294 154

Börsenkapitalisierung

| | | | |
|--------------|----------|---------|---------|
| Höchst | CHF Mio. | 4 125.8 | 4 185.4 |
| Tiefst | CHF Mio. | 3 458.4 | 3 401.1 |
| Periodenende | CHF Mio. | 3 969.9 | 3 463.0 |

Anzahl Aktien

| | | | |
|-------------------------------------|-------|------------|------------|
| Ausgegebene Aktien | Stück | 45 867 891 | 45 867 891 |
| Eigene Aktien | Stück | 0 | 0 |
| Ausstehende Aktien | Stück | 45 867 891 | 45 867 891 |
| Durchschnittlich ausstehende Aktien | Stück | 44 876 602 | 45 867 891 |
| Reservierte Aktien ² | Stück | 8 126 | 8 126 |

Kennzahlen pro Aktie

| | | | |
|--|-----|-------|-------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) ³ | CHF | 8.21 | 5.91 |
| Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{3,4} | CHF | 3.60 | 3.79 |
| Ausschüttung pro Aktie | CHF | 3.20 | 3.25 ⁵ |
| Payout-Ratio ⁶ | % | 88.9 | 85.8 |
| Barrendite ⁷ | % | 3.7 | 4.3 |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸ | CHF | 80.48 | 83.70 |
| Prämie (Abschlag) zum NAV ⁹ | % | 7.5 | - 9.8 |
| Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸ | CHF | 95.00 | 99.25 |
| (Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹ | % | - 8.9 | - 23.9 |

1 Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 19 (revised).

2 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

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

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2014 für das Geschäftsjahr 2013: 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.

Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären finden sich im Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.2, Seiten 106 bis 107.

Investor Relations

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

Bericht zum Geschäftsjahr 2013

Marktumfeld

Investitionsmarkt

Festverzinsliche Anlagen bringen seit längerem kaum noch Zinsen, Aktien haben 2013 zwar eine starke Performance erzielt, bleiben aber volatil. Dass vor diesem Hintergrund Investitionen in Geschäftsliegenschaften nichts an Popularität eingebüsst haben, versteht sich von selbst. Dank ihren langfristig konstanten Mieteinnahmen sind sie speziell für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch private Anleger interessante Anlagealternativen. Ausländische Investoren schätzen zudem weiterhin die Währungsdiversifikation und den «Safe Haven» Schweiz.

Gut unterhaltene Objekte an 1A-Standorten (Innenstädte und andere Wirtschaftszentren) gelten als besonders wertbeständig und verfügen über ein attraktives Risiko/Rendite-Profil. Im Gegensatz zu Wohnhäusern haben die meisten kommerziellen Liegenschaften überdies den Vorteil indexierter, langfristiger Mietverträge. Nicht von ungefähr war die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften an Spitzenlagen auch 2013 grösser als das Angebot. Im Central Business District (CBD) von Zürich erwarten die wenigen Verkäufer nach wie vor Toppreise für ihre Immobilien.

In diesem Umfeld sind Umsicht und Zurückhaltung nach wie vor das Gebot der Stunde. In einer Hochpreisphase muss jede potenzielle Immobilieninvestition noch sorgfältiger und kritischer evaluiert werden. Wenn absehbar ist, dass eine Immobilie mittel- und langfristig keinen stabilen Cash-Flow abwirft bzw. keinen nachhaltigen Mehrwert generiert, kommt ein Kauf für PSP Swiss Property kaum in Frage. PSP Swiss Property verfolgt seit jeher eine zurückhaltende Akquisitionsstrategie mit Fokus auf Top-Liegenschaften an 1A-Standorten. Dank dieser langfristigen und wertorientierten Unternehmenspolitik sind wir auch für 2014 und darüber hinaus gut positioniert.

Vermietungsmarkt

Auf dem Büromarkt wurde bzw. wird munter weiter gebaut, v.a. in unserem Hauptmarkt Zürich: beim Hauptbahnhof und in Zürich-Nord. Trotz der daraus resultierenden Flächenausweitung ist das inserierte Angebot gesamthaft gesehen nicht wesentlich gestiegen. Dies zum einen aufgrund der Flächenabsorption durch neue und bestehende Mieter. Interessanterweise gingen die stärksten Nachfrageimpulse dabei nicht von den klassischen Bürobranchen aus (Banken, Versicherungen, Rechtsanwälte und Wirtschaftsprüfer), sondern vom Gesundheits- und Sozialwesen, vom Bildungssektor und von kleineren Dienstleistungsunternehmen. Diese kompensierten die durch den Auszug einzelner Grossmieter frei gewordenen Flächen in Innenstädten weitgehend. Zum andern wurden neu erstellte Bürogebäude oft direkt durch die Bauherren selbst bezogen.

In den nächsten Jahren ist trotzdem punktuell mit einem Überangebot an Büroflächen zu rechnen. Dies dürfte sich in erster Linie negativ auf die Vermietungssituation für ältere, nicht optimal erschlossene Objekte an B-Lagen auswirken und diese einem Abwärtsdruck bei den Mieten aussetzen. Schwierig werden dürfte es für Bürobauten aus den 1970er- und 1980er-Jahren in Randregionen, die in der Vergangenheit nur ungenügend unterhalten und renoviert wurden.

Im Central Business District von Zürich hat sich der Leerstand stabilisiert, während die Spitzenmieten leicht gesunken sind und sich (auf immer noch hohem Niveau) konsolidiert haben. Erstklassige Liegenschaften an bester Lage sowie moderne Bauten an verkehrstechnisch gut erschlossenen Standorten an der Peripherie (z.B. in Zürich-Nord in Flughafen-Nähe oder im aufstrebenden Zürich-West) werden kaum von einer Negativ-Spirale bei den Mietpreisen erfasst.

Der Vermietungsmarkt für Verkaufsflächen, v.a. an Zentrumslagen, zeigte sich 2013 weiterhin robust, dies v.a. dank des anhaltend kräftigen Privatkonsums. Wir gehen davon aus, dass das Mietpreisniveau an frequenzstarken Standorten, wo PSP Swiss Property hauptsächlich investiert ist, unverändert hoch bleiben wird.

Qualität am richtigen Ort wird auch in Zukunft gefragt bleiben. Entscheidend ist, dass man sich als Vermieter langfristig ausrichtet und auch einmal den Mut hat, eine Liegenschaft längere Zeit leer stehen zu lassen, um sie einer umfassenden Renovation zu unterziehen. Damit verzichtet man zwar während dieser Zeit auf Mieteinnahmen, ist dafür aber für die künftige Vermietung umso besser positioniert. Dies ist mitunter ein Geschäftsschwerpunkt im Rahmen unserer Portfoliooptimierung: Wir haben in der Vergangenheit bereits etliche Immobilien umfassend neu positioniert. Und gegenwärtig sind mehrere Liegenschaften im Renovationsprozess, so z.B. an der Bahnhofstrasse sowie am Bahnhofquai und am Bahnhofplatz in Zürich.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende 2013 161 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.466 Mrd. (Ende 2012: CHF 6.283 Mrd.).

Per Ende 2013 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 11.7 Mio. für den Verkauf bestimmt.

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. So befinden sich im Rahmen dieser Hauptaufgabe mehrere Liegenschaften in einem umfassenden Renovationsprozess (vgl. dazu auch die Ausführungen auf den Seiten 20 bis 21).

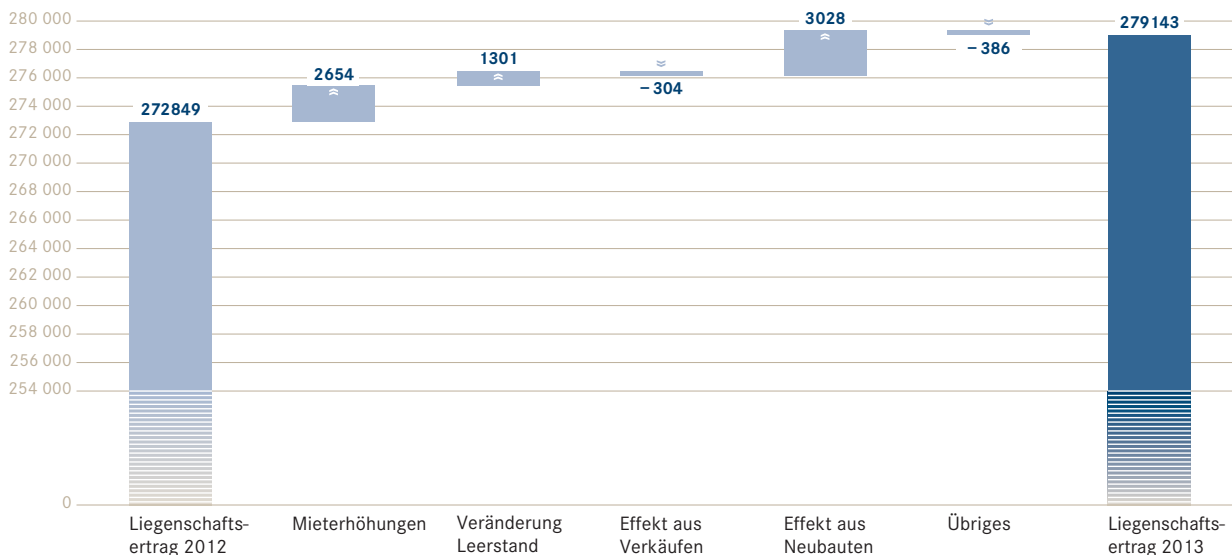
Bereits im 1. Quartal 2013 wurden folgende, mehrheitlich schon voll vermieteten Neubauten in Zürich fertiggestellt und ins Anlageportfolio übertragen: i) Brandschenkestrasse 152b (Büroliegenschaft «Kesselhaus»), ii) Limmatstrasse 250-254/264/266 (Löwenbräu-Areal, Büroliegenschaft «Red») und iii) Theaterstrasse 22 (Gastronomie- und Büroliegenschaft «Vorderer Sternen»). Ferner wurde im 3. Quartal 2013 das Projekt «Lido» in Locarno erfolgreich fertiggestellt und ebenfalls ins Anlageportfolio übertragen.

Im Berichtsjahr haben wir wiederum verschiedene Akquisitionsmöglichkeiten geprüft; zu einem Kauf kam es aber aus wirtschaftlichen Gründen in keinem dieser Fälle. Es wurden auch keine Anlageliegenschaften verkauft.

Bericht zum Geschäftsjahr 2013

Entwicklung Liegenschaftsertrag

(in CHF 1000)



Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 128.1 Mio. Davon waren CHF 43.1 Mio. bei insgesamt 12 Liegenschaften auf die Erstanwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts gemäss IFRS 13 zurückzuführen. Weitere Gründe, die zu Wertsteigerungen führten, waren: i) ein um 12 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende 2013 nominal 4.91% (Ende 2012: 5.03%), ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höher als erwarteten Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Einen negativen Einfluss auf die Bewertung hatten die im Rahmen der geplanten Renovationen in Zukunft anfallenden Ausgaben.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende 2013 8.9% (Ende 2012: 8.0%), noch unter Einbezug der per Ende 2013 zu Entwicklungsliegenschaften umklassifizierten Immobilien am Bahnhofquai/Bahnhofplatz sowie an der Bahnhofstrasse 10/Börsenstrasse 18 in Zürich. Der Leerstand bezogen auf das massgebliche Anlageportfolio ohne diese Objekte betrug 8.0%.

Von den 8.9% waren 1.9%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) trugen insgesamt 3.2%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.1 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 3.8%-Punkte.

Von den im Jahr 2014 auslaufenden Mietverträgen (CHF 42.1 Mio.) waren per Ende 2013 bereits 42% erneuert bzw. verlängert.

Per Jahresende 2014 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 11%. Grund für den starken Anstieg gegenüber Ende 2013 sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (Central Business District) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

PSP Swiss Property besitzt und entwickelt insgesamt fünf Areale und fünf Einzelprojekte, welche nachfolgend beschrieben werden.

Löwenbräu-Areal, Zürich

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

Das neue Bürogebäude «Red» mit dem dazugehörenden Gebäudeteil (ehemaliges Brauereihauptgebäude) wurde im Berichtsjahr fertiggestellt und ist praktisch vollvermietet. «Red» wird mit dem Label «Leed Gold» auch den Anforderungen an ein nachhaltiges Gebäude gerecht.

Abschliessender Bau (Wohnturm «Black») mit einer geplanten Investitionssumme von rund CHF 85 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur): Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende 2013 45 Einheiten verkauft. Die ersten Wohnungen wurden im Juni 2013 an die Käufer übertragen; insgesamt wurden per Ende 2013 44 Wohnungen, vier Ateliers und 41 Parkplätze übertragen.

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 Jahrs 2012 saniert und für weitere Gewerbebetriebe bereitgestellt. Die daran anschliessenden Gewerbebauten in der mittleren und vorderen Zeile 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. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur). Die Bauarbeiten haben im Juli 2011 begonnen und werden bis im Frühjahr 2014 dauern. Per Ende 2013 standen nur noch zwei Wohnungen zum Verkauf. Die ersten Wohnungen werden ab Anfang 2014 an ihre Käufer übertragen.

Weitere Angaben: www.gurtenareal.ch

Bericht zum Geschäftsjahr 2013

«Salmenpark», Rheinfelden

Für das direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe der Altstadt gelegene Areal (ehemaliges Cardinal-Areal) ist eine Überbauung in zwei Etappen vorgesehen. Die 1. Etappe umfasst Flächen für Wohnen, Detailhandel, ein Alters- und Pflegeheim und Büros. PSP Swiss Property beabsichtigt, die Objekte mit kommerzieller Nutzung nach Fertigstellung ins eigene Portfolio zu übernehmen und die Mehrheit der Wohneinheiten zu verkaufen. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund CHF 240 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur), allein auf die 1. Etappe entfallen gut CHF 170 Mio.

Mit den Bauarbeiten der 1. Etappe wurde Ende August 2013 gestartet; die Fertigstellung ist für 2016 geplant. Für das Alters- und Pflegezentrum (rund 7 400 m²) besteht ein Mietvertrag (Beginn 1. April 2015 bzw. nach Fertigstellung). Für rund 3 300 m² Verkaufs- und Lagerflächen besteht ein Mietvertrag mit Coop (Beginn 1. Dezember 2015 bzw. nach Fertigstellung). Die Vermarktung der restlichen rund 3 600 m² Verkaufsflächen, der rund 4 400 m² Büroflächen sowie der 36 Mietwohnungen beginnt im Frühjahr 2014. Per Ende 2013 konnten von den 113 Eigentumswohnungen deren 18 verkauft werden; fünf Wohnungen wurden für den Verkauf reserviert.

Weitere Angaben: www.salmenpark.ch

Projekt «Genève Plage», Genf/Cologny

Anfang Mai 2013 wurde eine Investition von rund CHF 30 Mio. für eine Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände der «Genève Plage» in Genf/Cologny, Port Noir, beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, begann im Juni 2013 und wird bis Ende 2015 dauern. Dieses Projekt folgt den erfolgreichen Konzepten der beiden bereits erstellten Thermalbäder in Zürich (Thermalbad & Spa Zürich, Hürlimann-Areal) und Locarno (Termali Salini & Spa, Lido Locarno).

Projekt «Löwenstrasse 16», Zürich

An diesem Standort ist ein Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 7 Mio. geplant. Mit den Abbrucharbeiten wurde im Juni 2013 begonnen; der Neubau wird bis Ende 2014 dauern.

Projekt «Bahnhofquai/Bahnhofplatz», Zürich

Dieses Projekt (Totalsanierung, v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) umfasst folgende vier Liegenschaften: i) Bahnhofplatz 1, ii) Bahnhofplatz 2, iii) Bahnhofquai 9, 11, 15 und iv) Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7. Das gesamte Projekt wird in mehreren Etappen realisiert.

Die 1. Etappe wird rund CHF 33 Mio. kosten und umfasst die Renovation der beiden Immobilien Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15. Gemäss Plan soll die Renovation in den Jahren 2014 und 2015 erfolgen.

Das Gebäude Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 wird voraussichtlich von 2014 bis 2017 renoviert. Dazu sind ebenfalls rund CHF 33 Mio. vorgesehen.

Die Liegenschaft Bahnhofplatz 2 wird voraussichtlich von 2021 bis 2023 renoviert. Dafür sind rund CHF 10 Mio. eingeplant.

Projekt «Bahnhofstrasse 10/Börsenstrasse 18», Zürich

Diese Liegenschaft wird bis Sommer 2015 umfangreich saniert, insbesondere werden die technischen Anlagen erneuert. Vorgesehen ist weiterhin eine gemischte Nutzung mit Verkaufs- und Büroflächen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 15 Mio.

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 (Zero Emission) sieht eine gemischte Nutzung mit Hotel- und Büroflächen 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 einen fünfgeschossigen Sockelbau und ein 22-geschossiges, 78 Meter hohes Hochhaus. 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 Herbst 2014 beginnen. Die Bauzeit würde rund zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Weitere Angaben: www.grosspetertower.ch

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.

Areal Wädenswil

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

Bericht zum Geschäftsjahr 2013

Kapital-Management

Dank den laufenden Zinsabsicherungsgeschäften wird PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren. Per Stichtag Ende 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.85% (Ende 2012: 2.20%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.4 Jahre (Ende 2012: 3.7 Jahre). Bis 2018 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende 2013 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 680 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 380 Mio. neu aufgenommen und CHF 320 Mio. zurückbezahlt. Am 8. Februar 2013 wurde eine 1.0%-Anleihe (All-in-Kosten 1.05%) mit einer Laufzeit bis 2019 und einem Volumen von CHF 120 Mio. emittiert; am 10. April 2013 wurde eine 2.875%-Anleihe über CHF 150 Mio. zurückbezahlt.

Im Dezember 2013 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.839 Mrd. (Ende 2012: CHF 3.692 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.7% (Ende 2012: 58.1%) – wies PSP Swiss Property per Ende 2013 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende 2013 CHF 1.839 Mrd. oder 28.1% der Bilanzsumme (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd. bzw. 28.4%).

Konsolidiertes Jahresergebnis 2013

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge³ erhöhte sich von CHF 161.4 Mio. auf CHF 173.6 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.79 (2012: CHF 3.60). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 271.0 Mio. (2012: CHF 368.4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 5.91 (2012: CHF 8.21).

Die Erhöhung des Ergebnisses ohne Liegenschaftserfolge um CHF 12.3 Mio. ist hauptsächlich auf die folgenden Faktoren zurückzuführen: i) um CHF 6.3 Mio. höheren Liegenschaftsertrag (2012: CHF 272.8 Mio.) und ii) um CHF 6.4 Mio. tieferen Finanzaufwand (2012: CHF 37.2 Mio.).

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich von CHF 272.8 Mio. auf CHF 279.1 Mio. Die Zunahme resultierte hauptsächlich aus Neuvermietungen bei folgenden Liegenschaften: Neubau «Red» auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich, Laupenstrasse 18/18a in Bern, Neueröffnung Boutique Hotel auf dem Hürlimann-Areal in Zürich, Route des Acacias 50/52 in Genf, Wiedereröffnung «Vorderer Sternen» an der Theaterstrasse 22 in Zürich, Bahnhofplatz 2 in Biel sowie Place Saint-François 15 und Rue du Grand-Chêne 2 in Lausanne.

Der Finanzaufwand sank dank dem günstigen Zinsumfeld und der sich vorteilhaft auswirkenden Zinssatz-Swaps sowie dem Auslaufen einer 2.875%-Anleihe über CHF 150 Mio. um CHF 6.4 Mio. bzw. 17.1% auf CHF 30.9 Mio.

Per Ende 2013 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 83.70 (Ende 2012: CHF 80.48). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 99.25 (Ende 2012: CHF 95.00). Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. dazu auch die EPRA-Tabelle auf den Seiten 94 bis 96) betrug CHF 100.57 (Ende 2012: CHF 97.05).

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

Antrag an die Generalversammlung – Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 3. April 2014 für das Geschäftsjahr 2013 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Vorjahr: CHF 3.20 pro Aktie). In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 85.8%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2013 von CHF 75.50 ergibt dies eine Rendite von 4.3%.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 4. Februar 2014 eine 1.375%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2014 bis 2020 und einem Volumen von CHF 200 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2014

Dank unserer starken Stellung auf dem Schweizer Immobilienmarkt, einem qualitativ hochstehenden Immobilienportfolio und einer soliden Kapitalbasis blicken wir zuversichtlich in die Zukunft. Wir bleiben auf jeden Fall unserer auf eine langfristige Wertsteigerung ausgerichteten, zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungspolitik treu.

Besonderes Augenmerk werden wir weiterhin den Renovationen und Modernisierungen einzelner Liegenschaften zu deren Attraktivitätssteigerung sowie der Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte widmen.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 ein EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von CHF 230 Mio. (2013: CHF 242.5 Mio.). Der Rückgang ist in erster Linie auf leicht tiefere Mieteinnahmen, einen geringeren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten, das Wegfallen der MWSt-Einlagesteuerung sowie höheren Renovationsausgaben zurückzuführen.

Bei den Leerständen gehen wir per Jahresende von einer Quote von rund 11% aus (Ende 2013: 8.0%). Grund für den starken Anstieg gegenüber Ende 2013 sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (Central Business District) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.

Die Geschäftsleitung, im Februar 2014

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

Finanzberichte

| | |
|---|-----------|
| PSP Swiss Property Gruppe (Konsolidiert) | 26 |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung | 26 |
| Konsolidierte Bilanz | 27 |
| Konsolidierte Geldflussrechnung | 28 |
| Konsolidierter Eigenkapitalnachweis | 30 |
| Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013 | 32 |
| – Allgemeine Informationen | 32 |
| – Konsolidierungsgrundsätze | 32 |
| – Konsolidierungsmethode | 35 |
| – Konsolidierungskreis | 35 |
| – Segmentberichterstattung | 35 |
| – Nahe stehende Unternehmen und Personen | 36 |
| – Risiko-Management | 36 |
| – Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze | 41 |
| – Erstmalige Anwendung von IAS 19 – Employee Benefits (revised) und IAS 1 – Presentation of Financial Statements (revised) | 49 |
| – Segmentinformation Geschäftsjahr 2012 | 54 |
| – Segmentinformation Geschäftsjahr 2013 | 55 |
| – Anmerkungen | 56 |
| Bericht der Revisionsstelle | 84 |
| Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG | 86 |
| Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontierungssätze | 92 |
| EPRA Performance-Kennzahlen | 94 |
| PSP Swiss Property AG (Holding) | 97 |
| Erfolgsrechnung | 97 |
| Bilanz | 98 |
| Anhang zur Jahresrechnung 2013 | 99 |
| – Allgemeines | 99 |
| – Anmerkungen | 99 |
| Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns | 103 |
| Bericht der Revisionsstelle | 104 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

| Betriebs'ertrag | 1. Januar bis | | Anmerkung |
|---|-------------------|-------------------|-----------|
| | 31. Dezember 2012 | 1. Januar bis | |
| (in CHF 1 000) | angepasst | 31. Dezember 2013 | |
| Liegenschaftsertrag | 272 849 | 279 143 | 1 |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | 266 851 | 128 144 | 9 |
| Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte) | 65 034 | 81 505 | |
| Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte) | - 52 241 | - 68 456 | |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen | 130 | 0 | 2 |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen | 94 | 5 | 10 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 2 656 | 2 791 | 9 |
| Übriger Ertrag | 5 602 | 3 292 | 3 |
| Total Betriebs'ertrag | 560 975 | 426 423 | |
| Betriebsaufwand | | | |
| Betriebsaufwand Liegenschaften | - 11 532 | - 11 433 | 4 |
| Unterhalt und Renovationen Liegenschaften | - 18 122 | - 17 984 | |
| Personalaufwand | - 18 834 | - 19 135 | 5 |
| Honorare an Dritte | - 52 | - 49 | |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand | - 7 414 | - 7 198 | 6 |
| Impairment-Belastung Liegenschaften | 0 | - 247 | 9 |
| Abschreibungen | - 567 | - 526 | |
| Total Betriebsaufwand | - 56 521 | - 56 571 | |
| Betriebserfolg vor Finanzaufwand | 504 455 | 369 852 | |
| Finanzertrag | 2 162 | 1 243 | 7 |
| Finanzaufwand | - 39 400 | - 32 121 | 7 |
| Betriebserfolg vor Steuern | 467 217 | 338 974 | |
| Ertragssteueraufwand | - 98 832 | - 67 980 | 8 |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | 368 385 | 270 993 | |
| Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert) | 8.21 | 5.91 | 27 |

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | 1. Januar bis | | Anmerkung |
|--|-------------------|-------------------|-----------|
| | 31. Dezember 2012 | 1. Januar bis | |
| (in CHF 1 000) | angepasst | 31. Dezember 2013 | |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | 368 385 | 270 993 | |
| Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | | |
| ■ Veränderung Zinsabsicherungen | - 2 202 | 24 675 | |
| ■ Ertragssteueraufwand | 173 | - 1 933 | |
| Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | | |
| ■ Veränderung Finanzbeteiligungen | 406 | 0 | |
| ■ Veränderung Personalvorsorge | - 1 261 | 920 | |
| ■ Ertragssteueraufwand | 246 | - 202 | |
| Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | 365 746 | 294 453 | |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Konsolidierte Bilanz

| Aktiven | (in CHF 1 000) | 1. Januar 2012 angepasst | 31. Dezember 2012 angepasst | 31. Dezember 2013 | Anmer- kung |
|---|----------------|-----------------------------|--------------------------------|-------------------|----------------|
| Anlageliegenschaften | | 5 572 616 | 5 942 645 | 6 006 810 | 9 |
| Selbstgenutzte Liegenschaften | | 16 180 | 15 783 | 15 376 | 9 |
| Areale und Entwicklungsliegenschaften | | 180 043 | 173 243 | 307 932 | 9 |
| Anteile an assoziierten Unternehmen | | 9 | 12 | 17 | 10 |
| Finanzbeteiligungen | | 7 353 | 9 | 9 | 11 |
| Forderungen | | 12 245 | 9 757 | 8 114 | 12 |
| Derivative Finanzinstrumente | | 0 | 0 | 799 | 13 |
| Immaterielle Anlagen | | 144 | 56 | 0 | 14 |
| Mobile Sachanlagen | | 152 | 288 | 323 | 15 |
| Latente Steuerguthaben | | 13 386 | 13 015 | 12 122 | 16 |
| Total Anlagevermögen | | 5 802 126 | 6 154 808 | 6 351 502 | |
| Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften | | 22 795 | 9 669 | 11 744 | 9 |
| Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften | | 166 837 | 141 188 | 123 714 | 9 |
| Forderungen | | 15 792 | 8 240 | 15 163 | 12 |
| Aktive Rechnungsabgrenzungen | | 14 107 | 8 748 | 2 274 | |
| Flüssige Mittel | | 30 994 | 33 603 | 37 414 | |
| Total Umlaufvermögen | | 250 525 | 201 447 | 190 309 | |
| Total Aktiven | | 6 052 651 | 6 356 255 | 6 541 812 | |
| Passiven | | | | | |
| Aktienkapital | | 4 587 | 4 587 | 4 587 | 17 |
| Kapitalreserven | | 1 119 673 | 1 031 037 | 884 264 | |
| Eigene Aktien | | - 158 244 | 0 | 0 | |
| Gewinnreserven | | 2 342 580 | 2 704 821 | 2 975 814 | |
| Neubewertungsreserven | | - 45 854 | - 48 894 | - 25 434 | 18 |
| Total Eigenkapital | | 3 262 741 | 3 691 551 | 3 839 230 | |
| Finanzverbindlichkeiten | | 985 000 | 1 160 000 | 1 220 000 | 19 |
| Anleihen | | 647 298 | 498 360 | 368 879 | 19 |
| Derivative Finanzinstrumente | | 41 815 | 46 014 | 22 019 | 13 |
| Vorsorgeverpflichtungen | | 11 339 | 12 927 | 12 559 | 20 |
| Latente Steuerverpflichtungen | | 607 988 | 678 961 | 725 171 | 16 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 2 293 441 | 2 396 261 | 2 348 628 | |
| Finanzverbindlichkeiten | | 25 000 | 0 | 0 | 19 |
| Anleihen | | 289 596 | 149 926 | 249 905 | 19 |
| Derivative Finanzinstrumente | | 4 357 | 2 061 | 2 180 | 13 |
| Verpflichtungen | | 90 561 | 45 818 | 38 030 | 22 |
| Passive Rechnungsabgrenzungen | | 65 613 | 45 408 | 52 411 | |
| Laufende Steuerverbindlichkeiten | | 19 816 | 25 086 | 11 343 | |
| Rückstellungen | | 1 526 | 143 | 85 | 21 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 496 469 | 268 443 | 353 954 | |
| Total Passiven | | 6 052 651 | 6 356 255 | 6 541 812 | |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Zug, 27. Februar 2014, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Konsolidierte Geldflussrechnung

| | 1. Januar bis 31. Dezember 2012 angepasst | 1. Januar bis 31. Dezember 2013 | Anmer- kung |
|---|---|------------------------------------|----------------|
| | (in CHF 1 000) | | |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | 368 385 | 270 993 | |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | - 266 851 | - 128 144 | 9 |
| Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods | - 179 | - 2 229 | 9 |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen | - 130 | 0 | 2 |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen | - 94 | - 5 | 10 |
| Dividendenzahlung von assoziierten Unternehmen | 91 | 0 | 10 |
| Aktivierte Eigenleistungen | - 2 656 | - 2 791 | 9 |
| Rückstellungsaufwand | - 956 | - 35 | 21 |
| Beanspruchung Rückstellungen | - 427 | - 23 | 21 |
| Impairment-Belastung Liegenschaften | 0 | 247 | 9 |
| Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen | 327 | 552 | |
| Abschreibungen | 567 | 526 | |
| Finanzaufwand netto | 37 238 | 30 878 | 7 |
| Ertragssteueraufwand | 98 832 | 67 980 | 8 |
| Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften | 29 115 | 29 183 | |
| Veränderung Forderungen | 7 552 | - 6 918 | |
| Veränderung Verpflichtungen | - 44 767 | - 7 814 | |
| Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen | 5 246 | 6 359 | |
| Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen | - 16 272 | 9 953 | |
| Bezahlte Zinsen | - 48 547 | - 39 090 | |
| Erhaltene Zinsen | 1 784 | 1 241 | |
| Erhaltene Dividenden | 377 | 1 | |
| Bezahlte Steuern | - 28 346 | - 36 757 | |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit | 140 290 | 194 108 | |
| Käufe von Entwicklungsliegenschaften | - 169 | - 135 | 9 |
| Wertvermehrende Investitionen Anlageliegenschaften | - 46 563 | - 43 010 | 9 |
| Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften | - 9 | 0 | 9 |
| Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften | - 46 593 | - 31 579 | 9 |
| Verkäufe von Liegenschaften | 15 792 | 0 | 9 |
| Verkauf Finanzbeteiligung | 7 750 | 0 | 11 |
| Auszahlungen Darlehen | - 155 | - 895 | |
| Rückzahlungen Darlehen | 2 643 | 2 538 | |
| Käufe von mobilen Sachanlagen | - 9 | - 98 | 15 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | - 67 314 | - 73 179 | |

| | 1. Januar bis 31. Dezember 2012 (in CHF 1 000) | 1. Januar bis 31. Dezember 2013 | Anmer- kung |
|---|--|------------------------------------|----------------|
| Käufe von eigenen Aktien | 0 | - 1 592 | 17 |
| Verkäufe von eigenen Aktien | 200 996 | 1 595 | 17 |
| Aufnahme Finanzverbindlichkeiten | 525 000 | 380 000 | 19 |
| Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten | - 375 000 | - 320 000 | 19 |
| Emission Anleihe | 0 | 120 000 | 19 |
| Emissionskosten Anleihe | 0 | - 370 | 19 |
| Rückzahlung Anleihe | - 290 000 | - 150 000 | 19 |
| Gewinnausschüttung | - 131 363 | - 146 751 | 28 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | - 70 367 | - 117 118 | |
| Veränderung flüssiger Mittel | 2 609 | 3 811 | |
| Flüssige Mittel per 1. Januar | 30 994 | 33 603 | |
| Flüssige Mittel per 31. Dezember | 33 603 | 37 414 | |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

| | (in CHF 1 000) | Aktienkapital | Kapitalreserven |
|---|----------------|---------------|------------------|
| 31. Dezember 2011 | | 4 587 | 1 119 673 |
| Restatement | | | |
| 1. Januar 2012 | | 4 587 | 1 119 673 |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | | |
| Veränderung Zinsabsicherungen | | | |
| Veränderung Finanzbeteiligungen | | | |
| Veränderung Personalvorsorge | | | |
| Ertragssteueraufwand | | | |
| Sonstiges Ergebnis | | | |
| Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 0 | 0 |
| Ausschüttung an die Aktionäre | | | - 131 388 |
| Verkauf eigener Aktien | | | 42 296 |
| Aktienbasierende Entschädigungen | | | 456 |
| Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien | | | |
| Realisierter Kursgewinn aus Verkauf Finanzbeteiligung | | | |
| 31. Dezember 2012 | | 4 587 | 1 031 037 |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | | |
| Veränderung Zinsabsicherungen | | | |
| Veränderung Personalvorsorge | | | |
| Ertragssteueraufwand | | | |
| Sonstiges Ergebnis | | | |
| Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 0 | 0 |
| Ausschüttung an die Aktionäre | | | - 146 777 |
| Erwerb eigener Aktien | | | |
| Aktienbasierende Entschädigungen | | | 4 |
| Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien | | | |
| 31. Dezember 2013 | | 4 587 | 884 264 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

| Eigene Aktien | Gewinnreserven angepasst | Neubewertungsreserven angepasst | Total Eigenkapital angepasst |
|---------------|-----------------------------|------------------------------------|---------------------------------|
| - 158 244 | 2 342 580 | - 39 702 | 3 268 894 |
| | | - 6 153 | - 6 153 |
| - 158 244 | 2 342 580 | - 45 854 | 3 262 741 |
| | 368 385 | | 368 385 |
| | | - 2 202 | - 2 202 |
| | | 406 | 406 |
| | | - 1 261 | - 1 261 |
| | | 418 | 418 |
| | | - 2 639 | - 2 639 |
| 0 | 368 385 | - 2 639 | 365 746 |
| | | | - 131 388 |
| 156 928 | | | 199 224 |
| 1 316 | | | 1 772 |
| | - 6 545 | | - 6 545 |
| | 400 | - 400 | 0 |
| 0 | 2 704 821 | - 48 894 | 3 691 551 |
| | 270 993 | | 270 993 |
| | | 24 675 | 24 675 |
| | | 920 | 920 |
| | | - 2 135 | - 2 135 |
| | | 23 460 | 23 460 |
| 0 | 270 993 | 23 460 | 294 453 |
| | | | - 146 777 |
| - 1 592 | | | - 1 592 |
| 1 592 | | | 1 595 |
| | 0 | | 0 |
| 0 | 2 975 814 | - 25 434 | 3 839 230 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Allgemeine Informationen

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

Die PSP-Swiss-Property-Gruppe besitzt schweizweit 161 Büro- und Geschäftshäuser sowie fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2013 beschäftigte PSP Swiss Property 86 Mitarbeitende, entsprechend 79 Vollzeitstellen (Ende 2012: 84 bzw. 78).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2013 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2013.

Die Konzernrechnung 2013 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 27. Februar 2014 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 3. April 2014.

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.

Die Fair Value Definition der Finanzinstrumente wird in drei Kategorien unterteilt: Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für ein Finanzinstrument kein liquider Markt vorhanden ist und keine offiziellen Kursnotierungen verfügbar sind, erfolgt die Ermittlung des Fair Value mithilfe einer anerkannten Bewertungsmethode: Bei Level 2 basiert die Bewertungsmethode für die Finanzinstrumente hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode für die Finanzinstrumente auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

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 Rechnungslegungsgrundsätzen

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

Per 1. Januar 2013 traten die nachfolgenden angepassten Standards in Kraft. Die für PSP Swiss Property wesentlichen Neuerungen bzw. Änderungen sowie deren Auswirkungen präsentieren sich wie folgt:

- IAS 1 revised – Presentation of Items of Other Comprehensive Income: 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. Die Auswirkungen sind im Abschnitt «Initial Application of IAS 19 – Employee Benefits (revised)» und IAS 1 – Presentation of Financial Statements (revised)» auf Seite 49 dargestellt.
- IFRS 10 – Consolidated Financial Statements: 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 hat keinen Einfluss auf die in die Konzernrechnung einzubeziehenden Gesellschaften, da PSP Swiss Property bei allen Tochtergesellschaften auch nach der neuen Definition die Kontrolle innehat.
- IFRS 11 – Joint Arrangements: 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). Für PSP Swiss Property hat dieser Standard keine Auswirkungen auf die Klassifizierung der assoziierten Unternehmen.
- IFRS 12 – Disclosures of Interests in Other Entities: Dieser neue Standard definiert verschiedene zusätzliche Offenlegungen bei Beteiligungen an anderen Gesellschaften. Aufgrund der klaren und einfachen Konzernstruktur hat dieser Standard bei PSP Swiss Property keine wesentlichen Auswirkungen.
- IFRS 13 – Fair Value Measurement: 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 gelangt neu insbesondere das Konzept des «Highest and Best Use» zur Anwendung. Die Auswirkungen des neuen Standards sind in Anmerkung 9 auf den Seiten 61 bis 63 dargestellt.
- IAS 19 revised – Employee Benefits: Dieser geänderte Standard wurde in der Berichtsperiode erstmals angewendet. Die Auswirkungen, inkl. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, sind im Abschnitt «Initial Application of IAS 19 – Employee Benefits (revised)» und IAS 1 – Presentation of Financial Statements (revised)» auf Seiten 49 dargestellt.
- IFRS 7 revised – Disclosures – Offsetting Financial Assets and Liabilities: Diese Änderung steht im Zusammenhang mit der nachfolgend erläuterten Anpassung von IAS 32 und verlangt Offenlegungen hinsichtlich der Auswirkungen von Nettingvereinbarungen für Finanzinstrumente. Die zusätzlichen Offenlegungen werden in Anmerkung 24 auf Seite 76 gezeigt.

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

- 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.
- IFRS 9 Financial Instruments – Teil Hedge Accounting (anwendbar ab: noch offen). Die Überarbeitung der bisher in IAS 39 geregelten Anforderungen zum Hedge Accounting führt zu erweiterten Möglichkeiten im Bereich Hedge Accounting und enthält verschiedene Erleichterungen im Vergleich zu den bisherigen Anforderungen.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung dieser Änderungen und verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung in der vorliegenden Konzernrechnung.

Noch offen ist der Termin für die zwingende Anwendung von IFRS 9 Financial Instruments – Teil Classification and Measurement. PSP Swiss Property wendet diesen Teil von IFRS 9 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.

Immobilienbewertung

Der Fair Value der nach IAS 40/IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird, wie in den Richtlinien betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange in Verbindung mit dem «Schema C Immobiliengesellschaften» verlangt, halbjährlich vom externen, unabhängigen Schätzer ermittelt (vgl. dazu den Bewertungsbericht des Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 86 bis 91). Dem Schätzer stehen dabei Informationen der Gesellschaft zu Mietverträgen, Betriebskosten und Investitionen zur Verfügung.

Die externen Bewertungen werden intern durch PSP Swiss Property überprüft. Dies erfolgt mittels stichprobenweiser Überprüfung der Inputfaktoren in den Discounted Cash Flow (DCF) Bewertungen, eigener DCF-Bewertungen, einer systematischen Abweichungsanalyse zur letzten Bewertung sowie einer Besprechung der Bewertungsergebnisse mit dem externen Schätzer. Ferner führt PSP Swiss Property ein periodisches Back-Testing verschiedener Inputfaktoren (Mietträge, Leerstände, Betriebskosten) durch, welche der externe Schätzer verwendet hat.

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

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

Ertragssteuern

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

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

Konsolidierungsmethode

Gruppengesellschaften

Gruppengesellschaften sind Gesellschaften, über welche die PSP Swiss Property AG die Kontrolle hat. Kontrolle liegt vor, wenn die PSP Swiss Property AG schwankenden Renditen aus ihrem Engagement in den Gruppengesellschaften ausgesetzt ist, Anrechte auf diese Renditen besitzt und die Fähigkeit hat, die Renditen mittels ihrer Einflussmöglichkeiten über die Tochtergesellschaften zu beeinflussen. 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 99, 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 2013, 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.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

- 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 29 auf den Seiten 80 bis 82 offengelegt.

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 128 bis 129), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 142 bis 143). 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 |
|---|----------------------------|------------------------------|----------------------|
| 5.31% | - 8.9% | - 563 475 600 | 5 746 156 300 |
| 5.21% | - 6.8% | - 431 282 100 | 5 878 349 800 |
| 5.11% | - 4.7% | - 293 465 800 | 6 016 166 100 |
| 5.01% | - 2.4% | - 149 891 700 | 6 159 740 200 |
| 4.91% (Bewertung per 31. Dezember 2013) | 0.0% | 0 | 6 309 631 900 |
| 4.81% | 2.5% | 156 429 900 | 6 466 061 800 |
| 4.71% | 5.1% | 319 806 800 | 6 629 438 700 |
| 4.61% | 7.8% | 490 608 000 | 6 800 239 900 |
| 4.51% | 10.6% | 669 131 900 | 6 978 763 800 |

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 280 Mio. zur Folge (2012: CHF 260 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 224 Mio. führen (2012: CHF 204 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 4.3% auf 7.3% (2012: von 4.0% auf 7.0%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 220 Mio. zur Folge (2012: CHF 200 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 176 Mio. (2012: CHF 157 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2012: 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 2013 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 2012 wies PSP Swiss Property per Ende 2013 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 143). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.2% (Vorjahr: 0.3%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen wird das Kreditrisiko als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterdarlehen. Die grösste Einzelposition betrug per Ende 2013 CHF 3.8 Mio. (Ende 2012: CHF 4.8 Mio.); die Gegenpartei weist ein Kreditrating von Moody's von «Aa2» auf. Es bestehen keine Anzeichen für ein Ausfallrisiko.

Das Bestreben, mit erstklassigen Bankinstituten zusammenzuarbeiten, gewährleistet, dass positive Fair-Value-Forderungen aus derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) sowie die flüssigen Mittel nur geringen Kreditrisiken ausgesetzt sind. Bonitätsüberlegungen spielen sowohl bei der Auswahl dieser Institute als auch im kontinuierlichen Monitoring eine wichtige Rolle. Die drei grössten Institute verfügten per Ende 2013 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P). Zusammen deckten sie per Ende 2013 CHF 0.2 Mio. oder 20.3% aller positiven derivativen Finanzinstrumente (Ende 2012: keine positiven derivativen Finanzinstrumente) sowie CHF 35.1 Mio. oder 93.8% aller flüssigen Mittel (Ende 2012: CHF 30.0 Mio. bzw. 89.4%) 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 2013 betrug die flüssigen Mittel CHF 37.4 Mio. (Ende 2012: CHF 33.6 Mio.). Per Ende 2013 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 680 Mio. (Ende 2012: CHF 500 Mio.), wovon, wie im Vorjahr, alle auf zugesicherte Kreditlinien entfielen.

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

- Kreditlinien: Per Ende 2013 betrug die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 1.90 Mrd (Ende 2012: CHF 1.66 Mrd.); davon war wie im Vorjahr keine Linie kurzfristig kündbar.
- 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.

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 Immobilienportfoliowerts betragen.

PSP Swiss Property finanziert sich über langfristige Kapitalmarktanleihen und 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 2013 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit Zinsbindungen unter zwölf Monaten hätte eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) eine Änderung der annualisierten Zinskosten von rund CHF 2.1 Mio. zur Folge (2012: CHF 1.3 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 1.7 Mio. (2012: CHF 1.0 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 1.7 Mio. (2012: CHF 1.0 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 1.7 Mio. (2012: CHF 1.0 Mio.)

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

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 (2012: kein Einfluss)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2012: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 20.5 Mio. (2012: CHF 17.6 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 20.5 Mio. (2012: CHF 17.6 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2013 als gut abgesichert bezeichnet werden.

Aktienmarktrisiko

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

Währungsrisiko

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

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 3.839 Mrd. per Ende 2013 (Ende 2012: CHF 3.692 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 58.7% (Ende 2012: 58.1%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2013 CHF 1.839 Mrd. bzw. 28.1% der Bilanzsumme (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd. bzw. 28.4%). Die restlichen 13.2%-Punkte (bezogen auf die Bilanzsumme) sind mehrheitlich latente Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen.

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 2012 und per 31. Dezember 2013 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 Gegenwartswert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst.

Bei ein paar wenigen Liegenschaften (vgl. dazu Immobilienliste, Fussnote 5, Seiten 130 bis 139) ist PSP Swiss Property Baurechtsnehmerin. Bei einer Liegenschaft ist PSP Swiss Property Baurechtsgeberin. Bei einem Baurecht ist gemäss IAS 17 zu prüfen, ob es sich um operatives oder finanzielles Leasing handelt. Aufgrund von Analysen wurde festgestellt, dass es sich bei sämtlichen Baurechtsverträgen um operatives Leasing handelt. PSP Swiss Property erfasst den Aufwand bzw. den Ertrag aus Baurechtsverträgen bei Fälligkeit im übrigen Liegenschaftserfolg.

Der direkte Liegenschaftsaufwand besteht aus dem Betriebsaufwand für Liegenschaften (z.B. Allgemeiner Betriebsaufwand, Versicherungen, Steuern und Gebühren, Verwaltungsaufwand) sowie Unterhalts- und Renovationsaufwand. Der Unterhaltsaufwand gilt dabei nicht als wertvermehrende Investition (vgl. dazu Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 43) 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.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Aktiviere Eigenleistungen

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

Übriger Betriebsertrag

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

Zinsaufwand

Der Zinsaufwand wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung (Finanzaufwand) belastet. Die Behandlung der aktivierten Bauzinsen ist im Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 43 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 nach dem «Highest and Best Use»-Konzept gemäss IFRS 13. Die Veränderung des Marktwerts bzw. die Differenz zum Anschaffungswert bei erstmaliger Bewertung wird erfolgswirksam verbucht.

Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften

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

Selbstgenutzte Liegenschaften

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

Areale und Entwicklungsliegenschaften

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

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 2.4% (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 Finanzbe-

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

teiligungen entspricht dem anteiligen Eigenkapitalwert, sofern dieser als angemessene Approximation des Marktwerts angesehen werden kann.

Forderungen

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt (vgl. dazu Abschnitt «Wertverminderungen von Vermögenswerten» auf Seiten 45 bis 46).

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, in 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 eintrifft, wird der im Eigenkapital aufkumulierte Betrag über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Marktwertveränderungen von Instrumenten, die nicht als Absicherungsgeschäfte qualifizieren, werden unmittelbar über die Erfolgsrechnung verbucht.

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

Immaterielle Anlagen (Software)

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

Mobile Sachanlagen

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

Steuern

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

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

Die 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.

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).

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

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.

Reserven

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

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

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

Finanzverbindlichkeiten

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

Anleihen

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

Vorsorgeverpflichtungen

Bilanzierungs- und Bewertungsmethode für Pensionsverpflichtungen

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

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

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

Beschreibung der Vorsorgepläne und Vorsorgeeinrichtungen

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

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

Verantwortlichkeiten des Arbeitgebers bzw. Stiftungsrats

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

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

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Spezielsituationen

Die Vorsorgepläne/-reglemente haben keine minimalen Finanzierungsanforderungen (solange das Vorsorgewerk eine statutarische Überdeckung besitzt), obwohl die Vorsorgepläne/-reglemente minimale Anforderungen für die Beiträge, wie unten ausgeführt, vorschreiben. Gemäss lokaler Gesetzgebung bestehen im Falle einer Überdeckung für die Mitglieder des paritätischen Organs nur eingeschränkte Möglichkeiten, daraus Leistungen an die Destinatäre aus den «freien Mitteln» zu gewähren. Wenn hingegen eine Unterdeckung existiert, werden von den Versicherten und dem Arbeitgeber zusätzliche Beiträge («Sanierungsbeiträge») gefordert bis wieder eine ausgeglichene Deckung resultiert. Einzelne Vorsorgelösungen der PSP-Gruppe sind sogenannte Vollversicherungslösungen und können deshalb statutarisch nie in eine Unterdeckung geraten, wo Sanierungsbeiträge fällig werden.

Finanzierungsvereinbarungen zu künftigen Beiträgen

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

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

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

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

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

Allgemeine Risiken

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

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

Rückstellungen

Rückstellungen werden 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.

Erstmalige Anwendung von IAS 19 – Employee Benefits (revised) und IAS 1 - Presentation of Financial Statements (revised)

Die wesentlichen Auswirkungen der erstmaligen Anwendung von IAS 19 (revised), inkl. Änderung der Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, für die PSP Gruppe sind:

- Wegfall der Korridormethode: Die versicherungstechnischen Gewinne und Verluste werden neu zum Zeitpunkt des Entstehens vollumfänglich in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.
- Berechnung des Vorsorgeaufwands: Die bisherige Erfassung des erwarteten Ertrags aus dem Planvermögen und die Berechnung des Zinsaufwands auf der leistungsorientierten Vorsorgeverpflichtung werden neu durch die Erfassung eines Nettozinserfolgs auf Basis der Nettovorsorgeverpflichtung oder des Nettovorsorgevermögens ersetzt.

Die wesentliche Auswirkung der erstmaligen Anwendung von IAS 1 (revised) für die PSP Gruppe ist:

- Aufteilung der Gesamtergebnisrechnung in zwei Kategorien, je nachdem, ob die entsprechenden Beträge in einer späteren Periode wieder in die Erfolgsrechnung zurückfliessen werden oder nicht.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Die erstmalige Anwendung von IAS 19 (revised) und IAS 1 (revised) hat gemäss den Übergangsbestimmungen des Standards retrospektiv zu erfolgen. Die Auswirkungen auf die Vergleichsperioden werden in den folgenden Tabellen durch eine Gegenüberstellung der publizierten Zahlen und der aufgrund der Standardänderung angepassten Zahlen aufgezeigt. Nachfolgend werden die betroffenen Positionen in der Bilanz, in der Erfolgsrechnung, in der Gesamtergebnisrechnung, in der Geldflussrechnung, im Eigenkapitalnachweis, in den Ergebnissen pro Aktie und im Anhang dargestellt:

| Konsolidierte Erfolgsrechnung | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Personalaufwand | | - 18 518 | - 18 834 |
| Ertragssteueraufwand | | - 98 902 | - 98 832 |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 368 631 | 368 385 |

| Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 368 631 | 368 385 |
| Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | | |
| ■ Veränderung Zinsabsicherungen | | - 2 202 | - 2 202 |
| ■ Ertragssteueraufwand ¹ | | n.a. | 173 |
| Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden: | | | |
| ■ Veränderung Finanzbeteiligungen | | 406 | 406 |
| ■ Ertragssteueraufwand ¹ | | n.a. | - 32 |
| ■ Veränderung Personalvorsorge | | n.a. | - 1 261 |
| ■ Ertragssteueraufwand ¹ | | n.a. | 277 |
| Ertragssteueraufwand ¹ | | 141 | n.a. |
| Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 366 976 | 365 746 |

| Konsolidierte Bilanz | (in CHF 1 000) | 1. Januar 2012 | | 31. Dezember 2012 | |
|-------------------------|----------------|----------------|-----------|-------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst | Publiziert | Angepasst |
| Latente Steuerguthaben | | 11 650 | 13 386 | 10 933 | 13 015 |
| Gewinnreserven | | 2 342 580 | 2 342 580 | 2 705 067 | 2 704 821 |
| Neubewertungsreserven | | - 39 702 | - 45 854 | - 41 757 | - 48 894 |
| Vorsorgeverpflichtungen | | 3 451 | 11 339 | 3 462 | 12 927 |

| Konsolidierte Geldflussrechnung | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 368 631 | 368 385 |
| Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen | | 11 | 327 |
| Ertragssteueraufwand | | 98 902 | 98 832 |

| Konsolidierter Eigenkapitalnachweis | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Gewinnreserven | | 2 705 067 | 2 704 821 |
| ■ Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 368 631 | 368 385 |
| Neubewertungsreserven | | - 41 757 | - 48 894 |
| ■ Veränderung Personalvorsorge | | n.a. | - 1 261 |
| ■ Ertragssteueraufwand | | 141 | 418 |
| ■ Sonstiges Ergebnis | | - 1 655 | - 2 639 |
| ■ Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | 366 976 | 365 746 |

¹ Der Ertragssteueraufwand wurde bisher als Gesamtposition ausgewiesen.

| Segmentinformation | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|---|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Personalaufwand Segment Immobilienbewirtschaftung | | - 7 869 | - 8 109 |
| Personalaufwand Segment Holding | | - 10 750 | - 10 826 |
| Personalaufwand Zwischensumme | | - 18 618 | - 18 934 |
| Personalaufwand Total | | - 18 518 | - 18 834 |
| Ertragssteueraufwand Total | | - 98 902 | - 98 832 |
| Total Aktiven im Segment Immobilienbewirtschaftung | | 6 502 | 7 867 |
| Total Fremdkapital im Segment Immobilienbewirtschaftung | | 6 359 | 12 565 |
| Total Aktiven im Segment Holding | | 36 163 | 36 880 |
| Total Fremdkapital im Segment Holding | | 19 841 | 23 100 |

| Personalaufwand | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|-----------------------|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Personalvorsorge | | 1 308 | 1 624 |
| Total Personalaufwand | | 18 518 | 18 834 |

| Ertragssteueraufwand | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen | | - 14 | - 84 |
| Betriebserfolg vor Steuern | | 467 533 | 467 217 |
| Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz | | 101 095 | 101 027 |
| Lokale Steuersatzdifferenzen | | - 2 524 | - 2 525 |
| Ertragssteueraufwand aus Vorsorgeverpflichtungen direkt im Eigenkapital erfasst | | n.a. | 277 |

| Latente Steuerguthaben- und Verpflichtungen | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|--|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Latente Steuerguthaben aus Vorsorgeverpflichtungen | | 762 | 2 844 |
| Latente Steuerguthaben Total | | 10 933 | 13 015 |
| Latente Steuerverpflichtungen netto | | | |
| ■ Bilanzwert 1. Januar | | 596 338 | 594 603 |
| ■ Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern | | 71 863 | 71 793 |
| ■ Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern | | - 173 | - 450 |
| ■ Bilanzwert per 31. Dezember | | 668 028 | 665 946 |
| Ablauf latente Steuerguthaben < 1 Jahr | | 554 | 2 636 |

| Neubewertungsreserven | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|------------------------------|----------------|--------------------------|-----------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Personalvorsorge | | | |
| ■ Veränderung laufendes Jahr | | n.a. | - 1 261 |
| ■ Ertragssteueraufwand | | n.a. | 277 |
| ■ 31. Dezember 2012 | | n.a. | - 48 894 |
| Total | | | |
| ■ Veränderung laufendes Jahr | | - 2 230 | - 3 491 |
| ■ Ertragssteueraufwand | | 175 | 452 |
| ■ 31. Dezember 2012 | | - 41 757 | - 48 894 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

| Vorsorgeverpflichtungen | (in CHF 1 000) | Januar bis Dezember 2012 | |
|---|----------------|---------------------------------|------------------|
| | | Publiziert | Angepasst |
| Übersicht nach der Project-Unit-Credit-Methode | | | |
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) | | 58 667 | 58 004 |
| Unterdeckung | | 13 590 | 12 927 |
| Nicht erfasste aktuarielle Erfolge | | - 10 128 | n.a. |
| Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag) | | 3 462 | 12 927 |
| Zusammensetzung der Vorsorgebeiträge in der Erfolgsrechnung der PSP Swiss Property | | | |
| Aktuarieller Vorsorgeaufwand | | 2 182 | 1 423 |
| Zinsaufwand | | 1 252 | 1 237 |
| Erwarteter Vermögensertrag | | - 1 528 | - 982 |
| Amortisation aktuarielle Erfolge | | 323 | 0 |
| Arbeitnehmerbeiträge | | - 804 | 0 |
| Verwaltungskosten | | n.a. | 63 |
| Total Aufwand | | 1 425 | 1 741 |
| Vorsorgeverpflichtungen in der Bilanz der PSP Swiss Property | | | |
| Restatement IAS 19 revised | | n.a. | 7 888 |
| Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung | | 1 425 | 1 741 |
| Aktuarielle Gewinne / Verluste über OCI | | n.a. | 1 261 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 3 462 | 12 927 |
| Vorsorgeverpflichtungen der Vorsorgeeinrichtung | | | |
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar | | 55 498 | 54 869 |
| Aktuarieller Vorsorgeaufwand | | 2 182 | 1 423 |
| Arbeitnehmerbeiträge | | n.a. | 804 |
| Zinsaufwand | | 1 252 | 1 237 |
| Aktuarieller Erfolg | | 1 703 | 1 639 |
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember | | 58 667 | 58 004 |
| Vorsorgevermögen der Vorsorgeeinrichtung | | | |
| Erwarteter Vermögensertrag | | 1 528 | 982 |
| Verwaltungskosten | | n.a. | - 63 |
| Aktuarieller Erfolg | | - 231 | 378 |
| Effektiver Vermögensertrag | | 1 297 | 1 360 |
| Erwartete Rendite des Vermögens | | 3.5% | n.a. |
| Kennzahlen pro Aktie | | Januar bis Dezember 2012 | |
| | | Publiziert | Angepasst |
| Reingewinn in CHF 1 000 | | 368 631 | 368 385 |
| Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert) | | 8.21 | 8.21 |
| Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000 | | 161 614 | 161 367 |
| Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolg in CHF (unverwässert und verwässert) | | 3.60 | 3.60 |
| | | 31. Dezember 2012 | |
| | | Publiziert | Angepasst |
| Eigenkapital in CHF 1 000 | | 3 698 934 | 3 691 551 |
| Latente Steuern in CHF 1 000 | | 668 028 | 665 946 |
| Eigenkapital pro Aktie in CHF | | 80.64 | 80.48 |
| Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern in CHF | | 95.21 | 95.00 |

EPRA Earnings & EPRA Earnings per Share (EPS)

Januar bis Dezember 2012

| | Publiziert | Angepasst |
|---|------------|-----------|
| Earnings per IFRS income statement in CHF 1 000 | 368 631 | 368 385 |
| EPRA earnings in CHF 1 000 | 151 424 | 151 177 |
| EPRA EPS in CHF | 3.37 | 3.37 |

EPRA Net Asset Value (NAV)

31. Dezember 2012

| | Publiziert | Angepasst |
|---|------------|-----------|
| NAV per the financial statements in CHF 1 000 | 3 698 934 | 3 691 551 |
| EPRA NAV in CHF 1 000 | 4 458 838 | 4 451 456 |
| EPRA NAV per share in CHF | 97.21 | 97.05 |

EPRA Triple Net Asset Value (NNNAV)

31. Dezember 2012

| | Publiziert | Angepasst |
|-----------------------------|------------|-----------|
| EPRA NAV in CHF 1 000 | 4 458 838 | 4 451 456 |
| EPRA NNNAV in CHF 1 000 | 3 714 742 | 3 707 359 |
| EPRA NNNAV per share in CHF | 80.99 | 80.83 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Segmentinformation Geschäftsjahr 2012

1. Januar bis 31. Dezember 2012 angepasst

| Betriebs- ertrag | (in CHF 1 000) | Immobilien- bewirt- schaftung | | Holding | Zwischen- summe | Elimi- nationen | Total Gruppe |
|---|----------------|-------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | | Immobilien- anlagen | | | | | |
| 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 |
| Aktiviere 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 | | | - 8 109 | - 10 826 | - 18 934 | 100 | - 18 834 |
| Honorare an Dritte | | | - 52 | | - 52 | | - 52 |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand | | - 16 241 | - 3 501 | - 4 400 | - 24 142 | 16 728 | - 7 414 |
| Impairment-Belastung Liegenschaften | | 0 | | | 0 | | 0 |
| Abschreibungen | | - 420 | - 59 | - 88 | - 567 | | - 567 |
| Total Betriebsaufwand | | - 60 618 | - 11 721 | - 15 313 | - 87 652 | 31 132 | - 56 521 |
| Betriebserfolg vor Finanzaufwand | | 496 350 | 6 031 | 2 074 | 504 455 | | 504 455 |
| Finanzertrag | | | | | | | 2 162 |
| Finanzaufwand | | | | | | | - 39 400 |
| Betriebserfolg vor Steuern | | | | | | | 467 217 |
| Ertragssteueraufwand | | | | | | | - 98 832 |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | | | | | | 368 385 |
| 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 | 7 867 | 36 880 | 6 362 418 | - 6 163 | 6 356 255 |
| Fremdkapital | | 2 635 202 | 12 565 | 23 100 | 2 670 867 | - 6 163 | 2 664 704 |
| 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».

Segmentinformation Geschäftsjahr 2013

1. Januar bis 31. Dezember 2013

| Betriebsertag | (in CHF 1 000) | Immobilien- | | | Zwischen- | Elimi- | Total |
|---|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|-----------------|----------------|
| | | anlagen | bewirt- | schaffung | | | |
| | | | | Holding | | | |
| Liegenschaftsertrag | | 280 716 | | | 280 716 | - 1 573 | 279 143 |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | | 128 144 | | | 128 144 | | 128 144 |
| Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte) | | 81 505 | | | 81 505 | | 81 505 |
| Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte) | | - 68 456 | | | - 68 456 | | - 68 456 |
| Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen | | 0 | | | 0 | 0 | 0 |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen | | | 5 | | 5 | | 5 |
| Bewirtschaftung | | | 13 418 | | 13 418 | - 13 418 | 0 |
| Aktiviere Eigenleistungen | | | 2 791 | | 2 791 | | 2 791 |
| Übriger Ertrag | | 3 262 | 1 125 | 15 804 | 20 192 | - 16 900 | 3 292 |
| Total Betriebsertag | | 425 171 | 17 339 | 15 804 | 458 314 | - 31 891 | 426 423 |

Betriebsaufwand

| | | | | | | |
|---|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|
| Betriebsaufwand Liegenschaften | - 24 851 | | | - 24 851 | 13 418 | - 11 433 |
| Unterhalt und Renovationen Liegenschaften | - 18 779 | | | - 18 779 | 795 | - 17 984 |
| Personalaufwand | | - 8 626 | - 10 609 | - 19 235 | 100 | - 19 135 |
| Honorare an Dritte | | - 49 | | - 49 | | - 49 |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand | - 17 232 | - 3 556 | - 3 987 | - 24 775 | 17 578 | - 7 198 |
| Impairment-Belastung Liegenschaften | - 247 | | | - 247 | | - 247 |
| Abschreibungen | - 407 | - 63 | - 56 | - 526 | | - 526 |
| Total Betriebsaufwand | - 61 516 | - 12 294 | - 14 652 | - 88 462 | 31 891 | - 56 571 |

| | | | | | | |
|---|----------------|--------------|--------------|----------------|--|----------------|
| Betriebserfolg vor Finanzaufwand | 363 655 | 5 044 | 1 152 | 369 852 | | 369 852 |
| Finanzertrag | | | | | | 1 243 |
| Finanzaufwand | | | | | | - 32 121 |
| Betriebserfolg vor Steuern | | | | | | 338 974 |
| Ertragssteueraufwand | | | | | | - 67 980 |
| Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen | | | | | | 270 993 |

Umsatzerlöse

| | | | | | | |
|--------------------------------|------------------|---------------|---------------|------------------|-----------------|------------------|
| Mit Dritten | 363 910 | 0 | 0 | 363 910 | | 363 910 |
| Mit anderen Segmenten | 1 573 | 17 304 | 15 804 | 34 682 | - 31 891 | 2 791 |
| Total Umsatzerlöse | 365 483 | 17 304 | 15 804 | 398 592 | - 31 891 | 366 701 |
| Total Aktiven | 6 504 586 | 7 861 | 36 542 | 6 548 989 | - 7 177 | 6 541 812 |
| Fremdkapital | 2 681 686 | 13 628 | 14 444 | 2 709 759 | - 7 177 | 2 702 582 |
| Investitionen | 114 110 | 98 | 0 | 114 208 | | 114 208 |
| 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 2013

Anmerkungen

1. Liegenschaftsertrag

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|----------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Miete bei Vollvermietung | | 302 409 | 311 852 |
| Leerstand | | - 26 392 | - 28 704 |
| Mietzinsverluste | | - 19 | - 516 |
| Baurechtzinsen netto | | - 1 348 | - 1 485 |
| Übriger Erfolg | | - 1 799 | - 2 004 |
| Total Liegenschaftsertrag | | 272 849 | 279 143 |

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

| | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Mieteinnahmen < 1 Jahr | | 214 675 | 221 515 |
| Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre | | 412 436 | 479 135 |
| Mieteinnahmen > 5 Jahre | | 135 612 | 178 710 |
| Kumulierte zukünftige Mieterträge | | 762 723 | 879 360 |

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 75.4% der Verträge zu 100% indiziert (Ende 2012: 72.8%).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtzinsen als Aufwand verbucht:

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|--|----------------|--------------|--------------|
| Baurechtzinsaufwand | | 1 519 | 1 605 |
| Total Baurechtzinsaufwand der Periode | | 1 519 | 1 605 |

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

| | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| Zinszahlungen < 1 Jahr | | 1 582 | 1 682 |
| Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre | | 8 409 | 8 409 |
| Zinszahlungen > 5 Jahre | | 17 863 | 16 182 |
| Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsaufwand | | 27 854 | 26 272 |

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|---|----------------|------------|------------|
| Baurechtzinsertrag | | 171 | 119 |
| Total Baurechtzinsertrag der Periode | | 171 | 119 |

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

| | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| Zinszahlungen < 1 Jahr | | 244 | 44 |
| Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre | | 1 722 | 222 |
| Zinszahlungen > 5 Jahre | | 12 686 | 1 242 |
| Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsertrag | | 14 652 | 1 508 |

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) | 2012 | 2013 |
|--|----------------|------------|----------|
| Verkaufserlös | | 15 930 | 0 |
| Verkaufsaufwand | | - 138 | 0 |
| Bilanzwert bei Verkauf | | - 15 661 | 0 |
| Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen | | 130 | 0 |

Im Berichtsjahr wurden keine Immobilien aus dem Anlageportfolio verkauft. Im Vorjahr konnte durch Verkäufe von Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 0.1 Mio, bestehend aus CHF 0.2 Mio. Gewinn und CHF 0.1 Mio. Verlust, erwirtschaftet werden.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

3. Übriger Ertrag

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|-----------------------------|----------------|--------------|--------------|
| MWSt-Einlage-Entsteuerung | | 3 802 | 2 854 |
| Bautreuhand | | 227 | 0 |
| Übrige Erträge | | 1 572 | 438 |
| Total übriger Ertrag | | 5 602 | 3 292 |

Wie im Vorjahr resultierten durch freiwillige Optierungen mehrerer Mietverträge (MWSt-Einlage-Entsteuerung) ausserordentliche Erträge in der Höhe von CHF 2.9 Mio. (2012: CHF 3.8 Mio.). Im Vorjahr führte ausserdem ein freigewordenes Kaufpreis-Sperrkontoguthaben zu einem übrigen Ertrag von CHF 0.6 Mio.

4. Betriebsaufwand Liegenschaften

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Allgemeiner Betriebsaufwand | | 4 487 | 4 384 |
| Steuern und Gebühren | | 3 304 | 3 105 |
| Versicherungsprämien | | 1 750 | 1 863 |
| Hauswartungsaufwand | | 1 052 | 857 |
| Versorgungs- und Entsorgungsaufwand | | 408 | 808 |
| Vermietungsaufwand | | 385 | 432 |
| Verwaltungsaufwand | | 371 | 313 |
| Erhaltene pauschale Nebenkosten | | - 225 | - 328 |
| Total Betriebsaufwand Liegenschaften | | 11 532 | 11 433 |

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3.5 Mio. (2012: CHF 3.5 Mio.). Davon entfielen CHF 2.6 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2012: CHF 3.1 Mio.).

5. Personalaufwand

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Löhne und Gehälter | | 15 804 | 15 812 |
| Sozialversicherung | | 1 316 | 1 305 |
| Personalvorsorge | | 1 624 | 1 908 |
| Übriger Aufwand | | 90 | 111 |
| Total Personalaufwand | | 18 834 | 19 135 |
| Personalbestand Periodenende (Stellen) | | 84 | 86 |
| Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen) | | 78 | 79 |

6. Betriebs- und Verwaltungsaufwand

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|---|----------------|--------------|--------------|
| Verwaltungsaufwand | | 3 924 | 3 619 |
| Allgemeiner Betriebsaufwand | | 1 377 | 1 355 |
| IT-Aufwand | | 1 545 | 1 645 |
| Laufende Kapitalsteuern | | 300 | 341 |
| Raumaufwand | | 268 | 237 |
| Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand | | 7 414 | 7 198 |

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand sank vor allem wegen dem Wegfall von einzelnen Projekten um CHF 0.2 Mio.

7. Finanzaufwand

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|---|----------------|---------------|---------------|
| Zinsertrag | | 1 784 | 1 241 |
| Ertrag aus Finanzbeteiligungen | | 377 | 1 |
| Total Finanzertrag | | 2 162 | 1 243 |
| Zinsaufwand | | 44 228 | 36 249 |
| Aktivierete Bauzinsen | | - 6 220 | - 4 997 |
| Amortisation Emissionskosten Anleihen | | 1 392 | 868 |
| Total Finanzaufwand | | 39 400 | 32 121 |
| Total Finanzaufwand netto | | 37 238 | 30 878 |
| Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten | | 45 620 | 37 117 |

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2013 auf CHF 1.839 Mrd. (Ende 2012: CHF 1.808 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 1.95% (2012: 2.37%). Per Ende 2013 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.85% (Ende 2012: 2.20%).

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

8. Ertragssteueraufwand

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode | | 27 464 | 25 687 |
| Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern | | - 425 | -2 674 |
| Total laufende Ertragssteuern | | 27 039 | 23 013 |
| Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlagelienschaften | | 71 122 | 43 701 |
| Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen | | 755 | 1 424 |
| Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen | | - 84 | - 158 |
| Total latente Ertragssteuern | | 71 793 | 44 967 |
| Total Ertragssteueraufwand | | 98 832 | 67 980 |

Überleitung Steueraufwand:

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|--|----------------|----------------|---------------|
| Betriebserfolg vor Steuern | | 4 67 217 | 338 974 |
| Referenzsteuersatz | | 21.6% | 21.4% |
| Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz | | 101 027 | 72 376 |
| Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen | | 755 | 1 424 |
| Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern | | - 425 | - 2 674 |
| Lokale Steuersatzdifferenzen | | - 2 525 | - 3 146 |
| Total Ertragssteueraufwand | | 98 832 | 67 980 |

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 21.4% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2012: 21.6%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 20.1% (2012: 21.2%).

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

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen | | 173 | - 1 933 |
| Steuern aus Veränderung Finanzbeteiligungen | | - 32 | 0 |
| Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen | | 277 | - 202 |
| Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst) | | 418 | - 2 135 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

| (in CHF 1 000) | Liegenschaften | | | | | | Total Liegen- schaften |
|---|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|---------------------|------------------------------|
| | Zürich | Genf | Basel | Bern | Lausanne | Übrige Standorte | |
| Bilanzwert 31. Dezember 2011 | 3 837 854 | 795 653 | 349 428 | 212 602 | 262 166 | 293 221 | 5 750 923 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 169 | 169 |
| Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹ | 265 | - 86 | 0 | 0 | 0 | 0 | 179 |
| Wertvermehrnde Investitionen | 45 536 | 10 241 | 1 506 | 7 593 | 3 519 | 14 197 | 82 593 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 996 | 158 | 57 | 184 | 67 | 30 | 1 493 |
| Aktivierete Bauzinsen | 2 066 | 173 | 94 | 264 | 36 | 830 | 3 462 |
| Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition Bewertungs- differenzen der Liegenschaften | 153 403 | 39 451 | 25 161 | 16 005 | 26 365 | 6 466 | 266 851 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | - 15 661 | - 15 661 |
| Bilanzwert 31. Dezember 2012 | 4 040 120 | 845 590 | 376 246 | 236 649 | 292 153 | 299 251 | 6 090 009 |
| Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2012; erfasst in der Erfolgsrechnung | 153 403 | 39 451 | 25 161 | 16 005 | 26 365 | 4 955 | 265 340 |
| Bilanzwert 31. Dezember 2012 | 4 040 120 | 845 590 | 376 246 | 236 649 | 292 153 | 299 251 | 6 090 009 |
| Zugänge | 0 | 135 | 0 | 0 | 0 | 11 818 | 11 953 |
| Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹ | 2 315 | - 86 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 229 |
| Wertvermehrnde Investitionen | 32 132 | 13 104 | 38 | 3 527 | 1 940 | 22 697 | 73 438 |
| Aktivierete Eigenleistungen | 827 | 159 | 17 | 159 | 100 | 363 | 1 626 |
| Aktivierete Bauzinsen | 736 | 389 | 6 | 178 | 60 | 865 | 2 234 |
| Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition Bewertungs- differenzen der Liegenschaften | 45 601 | 36 123 | 6 896 | 14 674 | 21 716 | 3 135 | 128 144 |
| Bilanzwert 31. Dezember 2013 | 4 121 732 | 895 414 | 383 202 | 255 187 | 315 969 | 338 128 | 6 309 632 |
| Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2013; erfasst in der Erfolgsrechnung | 45 601 | 36 123 | 6 896 | 14 674 | 21 716 | 3 135 | 128 144 |

¹ Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

PSP Swiss Property investiert fast ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.

Anfang Mai 2013 wurde eine Investition von rund CHF 30 Mio. für den Bau einer Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände der «Genève Plage» in Genf/Cologne beschlossen. Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vermietet ist, wird bis 2015 dauern.

Bereits im 1. Quartal 2013 wurden folgende, mehrheitlich schon voll vermieteten Neubauten in Zürich fertiggestellt und ins Anlageportfolio übertragen: i) Brandschenkestrasse 152b (Büroliegenschaft «Kesselhaus»), ii) Limmatstrasse 250-254/264/266 (Löwenbräu-Areal, Büroliegenschaft «Red») und iii) Theaterstrasse 22 (Gastronomie- und Büroliegenschaft «Vorderer Sternen»). Ferner wurde im 3. Quartal 2013 das Projekt «Lido» in Locarno erfolgreich fertiggestellt und ebenfalls ins Anlageportfolio übertragen.

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 86 bis 91.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 128.1 Mio. Davon waren CHF 43.1 Mio. bei insgesamt 12 Liegenschaften auf die Erstanwendung des «Highest and Best Use»-Konzepts gemäss IFRS 13 zurückzuführen. Weitere Gründe, die zu Wertsteigerungen führten, waren: i) ein um 12 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende 2013 nominal 4.91% (Ende 2012: 5.03%), ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höher als erwarteten Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Einen negativen Einfluss auf die Bewertung hatten die im Rahmen der geplanten Renovationen in Zukunft anfallenden Ausgaben.

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2013 insgesamt zwölf Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (unverändert zum 1. Halbjahr 2013). Die Schätzungsexperten haben diese Liegenschaften per Bilanzstichtag in Übereinstimmung mit IFRS 13 auf Basis des «Highest and Best Use» bewertet. Bei sechs dieser Liegenschaften in der Region Zürich werden derzeit konkrete Abklärungen hinsichtlich Umsetzung der möglichen Nutzungsoptimierung vorgenommen. Bei den übrigen sechs Liegenschaften (je zwei in den Regionen Basel, Genf/Lausanne sowie Zürich) sind derzeit noch keine konkreten Massnahmen vorgesehen.

Auf den per 1. Januar 2013 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2013 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 208.7 Mio. (2012: CHF 297.7 Mio.) sowie negative von total CHF 68.9 Mio. (2012: CHF 33.4 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 2013 CHF 20.7 Mio. (Ende 2012: CHF 20.0 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Values) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2013 für folgende Objekte: i) Gurtenareal in Wabern bei Bern, ii) Projekt «Genève Plage» in Genf/Cologne, iii) Projekt Löwenstrasse 16 in Zürich, iv) Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz» in Zürich, v) Projekt Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18 in Zürich und vi) Neubau Salmenpark in Rheinfelden. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2013 insgesamt CHF 467.1 Mio. (Ende 2012: CHF 358.5 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2013 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 15.2 Mio. (Ende 2012: CHF 53.3 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2013 auf rund CHF 70 Mio. geschätzt (Ende 2012: rund CHF 67 Mio.).

Angaben über die Finanzierung sind in der Anmerkung 19 auf den Seiten 71 bis 73 dargestellt. Beteiligungen oder Investitionen bzw. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind in den Anmerkungen 10 (Seite 64) und 29 (Seiten 80 bis 82) dargestellt.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 128 bis 143. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung.)

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

10. Anteile an assoziierten Unternehmen

| Name | (in CHF 1 000) | Sitz | Bilanz- summe | Fremd- kapital | Umsatz | Erfolg | Beteili- gungs- quote |
|--------------------------|----------------|-----------------|------------------|-------------------|--------|--------|-----------------------------|
| 31. Dezember 2012 | | | | | | | |
| IG REM | | Zürich, Schweiz | 55 | 5 | 798 | 721 | n.a. |
| 31. Dezember 2013 | | | | | | | |
| IG REM | | Zürich, Schweiz | 81 | 0 | 115 | 35 | n.a. |

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|--------------------------------|----------------|-----------|-----------|
| Bilanzwert 1. Januar | | 9 | 12 |
| Anteilmässiger Erfolg | | 94 | 5 |
| Dividendenausschüttung | | - 91 | 0 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 12 | 17 |

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. Daher gibt es unter den drei IG-REM-Mitgliedern keine kapitalmässige Quotenaufteilung. Aufwand und Ertrag werden im Geschäftssegment «Immobilienbewirtschaftung» erfasst.

11. Finanzbeteiligungen

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|--|----------------|----------|----------|
| Bilanzwert 1. Januar | | 7 353 | 9 |
| Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Gesamtergebnisrechnung | | 406 | 0 |
| Abgang | | - 7 750 | 0 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 9 | 9 |

Der Marktwert der Finanzbeteiligungen entspricht ihrem Buchwert.

Im Berichtsjahr ergaben sich keine Bewertungsdifferenzen (Vorjahr: positive Marktwertanpassungen von CHF 0.41 Mio. vor und nach Steuern); diese wurden in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Der Ertrag aus Finanzbeteiligungen belief sich auf CHF 0.001 Mio. (2012: CHF 0.378 Mio.).

12. Forderungen

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|------------------------------------|----------------|---------------|---------------|
| Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten | | 20 349 | 25 302 |
| Wertberichtigung (kumuliert) | | - 2 352 | - 2 025 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 17 997 | 23 277 |
| davon langfristig (Anlagevermögen) | | 9 757 | 8 114 |
| davon kurzfristig (Umlaufvermögen) | | 8 240 | 15 163 |

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 den Vorsorgestiftungen.

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|--------------------------------------|----------------|--------------|--------------|
| Bilanzwert 1. Januar | | 2 906 | 2 353 |
| Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung | | 554 | 739 |
| Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung | | - 582 | - 124 |
| Beanspruchung | | - 526 | - 942 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 2 353 | 2 025 |

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 2013

Die Forderungen wiesen folgende Altersstruktur auf:

| (in CHF 1 000) | Bilanzwert 31. Dez. 2012 | Davon zum Bilanzstichtag wertberichtigt | Davon zum Bilanzstichtag weder fällig noch wertberichtigt | Davon fällig und nicht wertberichtigt | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|--|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| | | | | < 30 Tage | 30 bis 60 Tage | 60 bis 90 Tage | > 90 Tage |
| Forderungen (Anlagevermögen) | 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 | | | | | | |

| (in CHF 1 000) | Bilanzwert 31. Dez. 2013 | Davon zum Bilanzstichtag wertberichtigt | Davon zum Bilanzstichtag weder fällig noch wertberichtigt | Davon fällig und nicht wertberichtigt | | | |
|------------------------------|-----------------------------|---|--|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-----------|
| | | | | < 30 Tage | 30 bis 60 Tage | 60 bis 90 Tage | > 90 Tage |
| Forderungen (Anlagevermögen) | 8 114 | 0 | 8 144 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Forderungen (Umlaufvermögen) | 17 189 | 2 593 | 14 037 | 362 | 155 | 11 | 31 |
| Wertberichtigung | - 2 025 | | | | | | |
| Total Forderungen | 23 277 | | | | | | |

Der Marktwert der Forderungen entspricht ihrem Buchwert.

Aufgrund der breiten Kundenbasis besteht bei den Forderungen kein Klumpenrisiko. Per Bilanzstichtag entsprach das maximale Kreditrisiko den Buch- bzw. Marktwerten der oben aufgelisteten Forderungen. Die Qualität der fälligen und nicht wertberichtigten Forderungen wird aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.2% (Vorjahr: 0.3%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Per Ende 2013 bestanden insgesamt Sicherheiten (zu Fair Value) über CHF 3.3 Mio. für überfällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 0.6 Mio. (Ende 2012: CHF 8.3 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 Wiederbeschaffungswert¹ | Negativer Wiederbeschaffungswert¹ |
|--------------------------|----------------|---------------------|---|---|
| 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 |
| 31. Dezember 2013 | | | | |
| 2014 | | 250 000 | 0 | - 2 180 |
| 2015 | | 300 000 | 0 | - 6 859 |
| 2016 | | 50 000 | 0 | - 2 572 |
| 2017 | | 200 000 | 0 | - 8 034 |
| 2018 | | 250 000 | 490 | - 1 960 |
| 2019 | | 250 000 | 0 | - 2 322 |
| 2020 | | 100 000 | 56 | - 133 |
| 2021 | | 100 000 | 253 | - 141 |
| Total | | 1 500 000 | 799 | - 24 199 |

¹ Exkl. Marchzinsen.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von insgesamt CHF 150 Mio. fällig. Im Weiteren wurden in der Berichtsperiode zwei Forward Starting Interest Rate Swaps über insgesamt CHF 100 Mio. neu abgeschlossen (Beginn im Jahr 2016 mit Laufzeiten bis ins Jahr 2021).

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 2013 bestehenden Interest Rate Swaps beträgt 0.25% bis 2.47% (Ende 2012: 0.25% bis 3.04%); 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 auf Seite 70). 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.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

14. Immaterielle Anlagen (Software)

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|----------------------------------|----------------|-----------|----------|
| Bilanzwert 1. Januar | | 144 | 56 |
| Abschreibungen | | - 88 | - 56 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 56 | 0 |
| Ursprüngliche Anschaffungskosten | | 3 440 | 3 440 |
| Kumulierte Abschreibungen | | - 3 384 | - 3 440 |
| Netto-Buchwert | | 56 | 0 |

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

15. Mobile Sachanlagen

| | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|-------------------------------------|----------------|------------|------------|
| Bilanzwert 1. Januar | | 152 | 288 |
| Käufe | | 9 | 98 |
| Aufwertung | | 200 | 0 |
| Abschreibungen | | - 73 | - 63 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 288 | 323 |
| Ursprüngliche Anschaffungskosten | | 1 415 | 1 512 |
| Aufwertung | | 200 | 200 |
| Kumulierte Abschreibungen | | -1 326 | -1 389 |
| Netto-Buchwert | | 288 | 323 |
| Brandversicherungswert 31. Dezember | | 5 000 | 5 000 |

16. Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

| Latente Steuerguthaben | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|--|----------------|-------------------|-------------------|
| | | angepasst | |
| Aus negativen Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | | 6 405 | 7 464 |
| Aus derivativen Finanzinstrumenten | | 3 766 | 1 896 |
| Aus Vorsorgeverpflichtungen | | 2 844 | 2 763 |
| Total | | 13 015 | 12 122 |

Latente Steuerverpflichtungen

| | | |
|--|----------------|----------------|
| Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | 677 976 | 724 160 |
| Aus Forderungen | 215 | 178 |
| Aus derivativen Finanzinstrumenten | 0 | 63 |
| Aus Rückstellungen | 770 | 770 |
| Total | 678 961 | 725 171 |

Latente Steuerverpflichtungen netto

| | 2012 angepasst | 2013 |
|--|----------------|----------------|
| Bilanzwert 1. Januar | 594 603 | 665 946 |
| Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern | 71 793 | 44 967 |
| Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern | - 450 | 2 135 |
| Bilanzwert 31. Dezember | 665 946 | 713 048 |

Bei Anwendung des Grundstückgewinnsteuersatzes, der bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2013 geschuldet wäre, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 55 Mio. erhöhen (Ende 2012: rund CHF 62 Mio.).

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

| Ablauf latente Steuerguthaben | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|-------------------------------|----------------|-------------------|-------------------|
| | | angepasst | |
| < 1 Jahr | | 2 636 | 579 |
| > 1 Jahr | | 10 379 | 11 543 |
| Total | | 13 015 | 12 122 |

Ablauf latente Steuerverpflichtungen

| | | |
|--------------|----------------|----------------|
| < 1 Jahr | 6 001 | 5 437 |
| > 1 Jahr | 672 960 | 719 734 |
| Total | 678 961 | 725 171 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

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 2011 | 45 867 891 | 0.10 | 4 587 |
| 31. Dezember 2012 | 45 867 891 | 0.10 | 4 587 |
| 31. Dezember 2013 | 45 867 891 | 0.10 | 4 587 |
| Genehmigtes Aktienkapital | | | |
| 31. Dezember 2011 | 10 000 000 | 0.10 | 1 000 |
| 31. Dezember 2012 | 10 000 000 | 0.10 | 1 000 |
| 31. Dezember 2013 | n.a. | n.a. | n.a. |
| Bedingtes Aktienkapital | | | |
| 31. Dezember 2011 | 2 000 000 | 0.10 | 200 |
| 31. Dezember 2012 | 2 000 000 | 0.10 | 200 |
| 31. Dezember 2013 | 2 000 000 | 0.10 | 200 |

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 21 173 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 75.17 für insgesamt CHF 1.6 Mio. gekauft und 21 173 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 75.46 für insgesamt CHF 1.6 Mio. verkauft (2012: 2 446 896 eigene Aktien zu CHF 82.28 verkauft und keine eigene Aktien gekauft).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf den Seiten 30 bis 31 dargestellt.

Die Frist für das genehmigte Aktienkapital ist am 1. April 2013 unbenutzt abgelaufen. Weitere Angaben zum genehmigten und bedingten Aktienkapital sind im Abschnitt Corporate Governance auf Seite 108 dargestellt.

18. Neubewertungsreserven

Die Neubewertungsreserven (Eigenkapitalkomponente) setzten sich wie folgt zusammen:

| (in CHF 1 000) | Immobilien- aufwertung durch Nutzungsänderung | Zinsabsicherungen | Finanz- beteiligungen | Vorsorge- verpflichtungen angepasst | Total angepasst |
|----------------------------|--|--------------------------|----------------------------------|--|------------------------|
| 31. Dezember 2011 | 2 551 | - 42 279 | 26 | 0 | - 39 702 |
| Restatement | 0 | 0 | 0 | - 6 153 | - 6 153 |
| 1. Januar 2012 | 2 551 | - 42 279 | 26 | - 6 153 | - 45 854 |
| Veränderung laufendes Jahr | 0 | - 2 202 | - 28 | - 1 261 | - 3 491 |
| Ertragssteueraufwand | 0 | 173 | 2 | 277 | 452 |
| 31. Dezember 2012 | 2 551 | - 44 309 | 0 | - 7 136 | - 48 894 |
| Veränderung laufendes Jahr | 0 | 24 675 | 0 | 920 | 25 595 |
| Ertragssteueraufwand | 0 | - 1 933 | 0 | - 202 | - 2 135 |
| 31. Dezember 2013 | 2 551 | - 21 567 | 0 | - 6 419 | - 25 434 |

19. Finanzverbindlichkeiten

| | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | | 1 160 000 | 1 220 000 |
| Langfristige Anleihen | | 498 360 | 368 879 |
| Kurzfristige Anleihen | | 149 926 | 249 905 |
| Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten | | 1 808 286 | 1 838 784 |

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 auf Seite 76) – approximativ dem Marktwert dieser Finanzverbindlichkeiten.

Per Ende 2013 (wie auch im Vorjahr) waren keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

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

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

| | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| < 6 Monate | | 259 926 | 319 905 |
| 6 bis 12 Monate | | 0 | 100 000 |
| 1 bis 5 Jahre | | 948 360 | 849 195 |
| > 5 Jahre | | 600 000 | 569 683 |
| Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten | | 1 808 286 | 1 838 784 |

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2013 3.4 Jahre (Ende 2012: 3.7 Jahre).

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

| Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000) | Bilanzwert | Emission | Amortisation | | Bilanzwert | Nominalwert |
|---|----------------|----------|-----------------|-----------------|----------------|----------------|
| | 1. Jan. 2012 | | Emissionskosten | Rückzahlung | 31. Dez. 2012 | 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 | 0 | 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 | 0 | 723 | 0 | 498 360 | 500 000 |

| Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000) | Bilanzwert | Emission | Amortisation | | Bilanzwert | Nominalwert |
|---|----------------|----------|-----------------|------------------|----------------|----------------|
| | 31. Dez. 2012 | | Emissionskosten | Rückzahlung | 31. Dez. 2013 | 31. Dez. 2013 |
| 2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000) | 149 926 | | 74 | - 150 000 | 0 | 0 |
| 1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000) | 249 527 | | 378 | | 249 905 | 250 000 |
| Total | 399 453 | 0 | 452 | - 150 000 | 249 905 | 250 000 |

Langfristige Anleihen

| | | | | | | |
|---|----------------|----------------|------------|----------|----------------|----------------|
| 2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000) | 248 833 | | 363 | | 249 195 | 250 000 |
| 1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000) | 0 | 119 630 | 54 | | 119 683 | 120 000 |
| Total | 248 833 | 119 630 | 416 | 0 | 368 879 | 370 000 |

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

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

| | Nominalwert in CHF 1 000 | Kurs in % | Marktwert in CHF 1 000 | Effektiver Zinssatz in % |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| 2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 | | | | |
| 31. Dezember 2012 | 150 000 | 100.59 | 150 885 | 3.06 |
| 31. Dezember 2013 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 | | | | |
| 31. Dezember 2012 | 250 000 | 101.73 | 254 325 | 2.03 |
| 31. Dezember 2013 | 250 000 | 100.35 | 250 875 | 2.03 |

| | Nominalwert in CHF 1 000 | Kurs in % | Marktwert in CHF 1 000 | Effektiver Zinssatz in % |
|---|-----------------------------|---------------|---------------------------|-----------------------------|
| 2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 | | | | |
| 31. Dezember 2012 | 250 000 | 105.00 | 262 500 | 2.78 |
| 31. Dezember 2013 | 250 000 | 104.20 | 260 500 | 2.78 |
| 1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 | | | | |
| 31. Dezember 2012 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 31. Dezember 2013 | 120 000 | 99.25 | 119 100 | 1.05 |

20. Vorsorgeverpflichtungen

PSP Swiss Property finanziert für ihre Mitarbeitenden verschiedene Vorsorgepläne, welche vom Unternehmen rechtlich unabhängig sind. Die Finanzierung dieser Vorsorgeeinrichtungen erfolgt durch Arbeitnehmer- und Arbeitgeberbeiträge. In Übereinstimmung mit IAS 19 (revised) werden die Vorsorgepläne als leistungsorientiert qualifiziert.

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

| | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 angepasst | 31. Dezember 2013 |
|---|----------------|--------------------------------|-------------------|
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) | | 58 004 | 58 971 |
| Vorsorgevermögen zu Marktwerten | | – 45 077 | – 46 412 |
| Unterdeckung | | 12 927 | 12 559 |
| Nicht erfasste aktuarielle Erfolge | | n.a. | n.a. |
| Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag) | | 12 927 | 12 559 |

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

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|----------------------------------|----------------|-------------------|--------------|
| Aktuarieller Vorsorgeaufwand | | 1 423 | 1 575 |
| Zinsaufwand | | 1 237 | 1 027 |
| Erwarteter Vermögensertrag | | – 982 | – 789 |
| Amortisation aktuarielle Erfolge | | 0 | 0 |
| Plankürzung, Planabgeltung | | 0 | 0 |
| Verwaltungskosten | | 63 | 92 |
| Total Aufwand | | 1 741 | 1 905 |

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

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|--|----------------|-------------------|---------------|
| Bilanzwert 1. Januar | | 3 451 | 12 927 |
| Restatement IAS 19 revised | | 7 888 | n.a. |
| Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung | | 1 741 | 1 905 |
| Arbeitgeberbeiträge | | – 1 414 | – 1 353 |
| Aktuarielle Gewinne / Verluste über OCI | | 1 261 | – 920 |
| Bilanzwert 31. Dezember | | 12 927 | 12 559 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

| | (in CHF 1 000) | 2012 angepasst | 2013 |
|---|----------------|-------------------|---------------|
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar | | 54 869 | 58 004 |
| Aktuarieller Vorsorgeaufwand | | 1 423 | 1 575 |
| Arbeitnehmerbeiträge | | 804 | 761 |
| Zinsaufwand | | 1 237 | 1 027 |
| Plankürzung, Planabgeltung | | 0 | 0 |
| Ausbezahlte Leistungen | | - 1 968 | - 2 056 |
| Aktuarieller Erfolg | | 1 639 | - 340 |
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember | | 58 004 | 58 971 |
| Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar | | 43 530 | 45 077 |
| Erwarteter Vermögensertrag | | 982 | 789 |
| Arbeitgeberbeiträge | | 1 414 | 1 353 |
| Arbeitnehmerbeiträge | | 804 | 761 |
| Ausbezahlte Leistungen | | - 1 968 | - 2 056 |
| Verwaltungskosten | | - 63 | - 92 |
| Aktuarieller Erfolg | | 378 | 580 |
| Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember | | 45 077 | 46 412 |
| Effektiver Vermögensertrag | | 1 360 | 1 369 |

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 2009 | 31. Dezember 2010 | 31. Dezember 2011 | 31. Dezember 2012 angepasst | 31. Dezember 2013 |
|--|----------------|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|
| Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) | | 48 920 | 50 976 | 55 498 | 58 004 | 58 971 |
| Vorsorgevermögen zu Marktwerten | | - 40 639 | - 41 681 | - 43 530 | - 45 077 | - 46 412 |
| Unterdeckung | | 8 281 | 9 295 | 11 968 | 12 927 | 12 559 |
| Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen | | - 384 | 791 | 1 267 | 1 415 | - 554 |
| Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen | | 277 | - 2 023 | - 3 526 | - 3 118 | 1 557 |
| Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens | | 1 371 | 170 | - 571 | - 231 | 580 |
| Total aktuarielle Gewinne/Verluste | | 1 264 | - 1 062 | - 2 830 | - 1 934 | 1 583 |

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2014 betragen CHF 1.4 Mio.

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

| | 31. Dezember 2012 angepasst | 31. Dezember 2013 |
|--|--------------------------------|-------------------|
| Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz) | 1.75% | 2.00% |
| Erwartete Rendite des Vermögens | n.a. | n.a. |
| Erwartete Lohnentwicklung | 2.00% | 2.00% |
| Erwartete Rentenentwicklung | 0.50% | 0.25% |
| Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau) | 22.15/24.68 | 22.25/24.78 |

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

| | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|-----------------|-------------------|-------------------|
| Flüssige Mittel | 1.3% | 0.1% |
| Obligationen | 44.5% | 44.6% |
| Aktien | 23.3% | 24.4% |
| Immobilien | 19.0% | 18.0% |
| Übrige | 11.9% | 12.9% |
| Total | 100.0% | 100.0% |

21. Rückstellungen

Kurzfristige Rückstellungen

(in CHF 1 000)

31. Dezember 2012

31. Dezember 2013

| | | |
|----------------|------------|-----------|
| Prozessrisiken | 143 | 85 |
| Total | 143 | 85 |

| (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 |

| (in CHF 1 000) | Bilanzwert 31. Dez. 2012 | Bildung zu Lasten der Erfolgs- rechnung | Auflösung zu Gunsten der Erfolgs- rechnung | Bean- spruchung | Bilanzwert 31. Dez. 2013 |
|----------------|-----------------------------|--|---|--------------------|-----------------------------|
| Prozessrisiken | 143 | 0 | - 35 | - 23 | 85 |
| Total | 143 | 0 | - 35 | - 23 | 85 |

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.

22. Verpflichtungen

(in CHF 1 000)

31. Dezember 2012

31. Dezember 2013

| | | |
|------------------------------------|---------------|---------------|
| Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten | 6 123 | 6 170 |
| Vorauszahlungen | 39 695 | 31 860 |
| Total | 45 818 | 38 030 |

Der Marktwert der Verpflichtungen entspricht ihrem Buchwert.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

23. Finanzinstrumente nach Kategorien

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

| Finanzaktiven | (in CHF 1 000) | Bilanzwert | | Marktwert | |
|--|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 | 31. Dezember 2013 |
| Forderungen zu amortisierten Kosten | | 17 997 | 17 997 | 23 277 | 23 277 |
| Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis | | 9 | 9 | 9 | 9 |
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | | 0 | 0 | 799 | 799 |
| Flüssige Mittel | | 33 603 | 33 603 | 37 414 | 37 414 |

Finanzpassiven

| | | | | |
|---|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten | 1 160 000 | 1 160 000 | 1 220 000 | 1 220 000 |
| Anleihen zu amortisierten Kosten | 648 286 | 667 710 | 618 784 | 630 475 |
| Verpflichtungen zu amortisierten Kosten | 45 818 | 45 818 | 38 030 | 38 030 |
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | 48 075 | 48 075 | 24 199 | 24 199 |

24. Nettingvereinbarungen

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

| Finanzinstrumente Positiv | (in CHF 1 000) | Bruttobetrag | In der Bilanz verrechneter Betrag | Nettobetrag, ausgewiesen in der Bilanz | Verrechnungsmöglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei | Nettobetrag bei einem Default der Gegenpartei |
|------------------------------|----------------|---------------|-----------------------------------|--|---|---|
| | | | | | | |
| Per 31. Dezember 2012 | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | 33 603 | 0 | 33 603 | - 30 735 | 2 868 |
| Total | | 33 603 | 0 | 33 603 | - 30 735 | 2 868 |

Finanzinstrumente Negativ

| | | | | | | |
|--|--|------------------|----------|------------------|-----------------|------------------|
| Per 31. Dezember 2012 | | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | | 1 160 000 | 0 | 1 160 000 | - 23 047 | 1 136 953 |
| Derivative Finanzinstrumente (negativ) | | 48 075 | 0 | 48 075 | - 7 688 | 40 387 |
| Total | | 1 208 075 | 0 | 1 208 075 | - 30 735 | 1 177 340 |

Finanzinstrumente Positiv (in CHF 1 000)

| | | | | | | |
|--|--|---------------|----------|---------------|-----------------|------------|
| Per 31. Dezember 2013 | | | | | | |
| Flüssige Mittel | | 37 414 | 0 | 37 414 | - 36 570 | 845 |
| Derivative Finanzinstrumente (positiv) | | 799 | 0 | 799 | - 799 | 0 |
| Total | | 38 213 | 0 | 38 213 | - 37 369 | 845 |

Finanzinstrumente Negativ

| | | | | | | |
|--|--|------------------|----------|------------------|-----------------|------------------|
| Per 31. Dezember 2013 | | | | | | |
| Finanzverbindlichkeiten | | 1 220 000 | 0 | 1 220 000 | - 33 126 | 1 186 874 |
| Derivative Finanzinstrumente (negativ) | | 24 199 | 0 | 24 199 | - 4 243 | 19 957 |
| Total | | 1 244 199 | 0 | 1 244 199 | - 37 369 | 1 206 831 |

25. Fair Value-Hierarchie

Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierten Liegenschaften werden anhand der auf Seite 32 beschriebenen dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet.

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Marktwerte (Fair Values) dieser bilanzierten Positionen ersichtlich.

| Aktiven | (in CHF 1 000) | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Marktwert 31. Dezember 2012 |
|----------------------------------|----------------|----------|----------|------------------|--------------------------------|
| Liegenschaften (IAS 40 & IFRS 5) | | 0 | 0 | 6 090 009 | 6 090 009 |
| Finanzbeteiligungen | | 0 | 0 | 9 | 9 |
| Total Finanzaktiven | | 0 | 0 | 6 090 018 | 6 090 018 |

| Passiven | | | | | |
|--|--|----------|---------------|----------|---------------|
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | | 0 | 48 075 | 0 | 48 075 |
| Total Finanzpassiven | | 0 | 48 075 | 0 | 48 075 |

| Aktiven | (in CHF 1 000) | Level 1 | Level 2 | Level 3 | Marktwert 31. Dezember 2013 |
|--|----------------|----------|------------|------------------|--------------------------------|
| Liegenschaften (IAS 40 & IFRS 5) | | 0 | 0 | 6 309 632 | 6 309 632 |
| Finanzbeteiligungen | | 0 | 0 | 9 | 9 |
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | | 0 | 799 | 0 | 799 |
| Total Finanzaktiven | | 0 | 799 | 6 309 641 | 6 310 440 |

| Passiven | | | | | |
|--|--|----------|---------------|----------|---------------|
| Derivative Finanzinstrumente (Absicherung) | | 0 | 24 199 | 0 | 24 199 |
| Total Finanzpassiven | | 0 | 24 199 | 0 | 24 199 |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

26. Zukünftige Cash-Flows aus Verpflichtungen

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

| | Bilanzwert 31. Dez. 2012 | Cash-Flows | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|---------------|---------------|------------------|--------------|----------------|
| | | < 6 Monate | | 6 bis 12 Monate | | 1 bis 5 Jahre | | > 5 Jahre | |
| (in CHF 1 000) | | Zins | Zahlung | Zins | Zahlung | Zins | Zahlung | Zins | Zahlung |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 160 000 | 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 |

| | Bilanzwert 31. Dez. 2013 | Cash-Flows | | | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------|----------------|-----------------|--------------|---------------|------------------|--------------|----------------|
| | | < 6 Monate | | 6 bis 12 Monate | | 1 bis 5 Jahre | | > 5 Jahre | |
| (in CHF 1 000) | | Zins | Zahlung | Zins | Zahlung | Zins | Zahlung | Zins | Zahlung |
| Finanzverbindlichkeiten | 1 220 000 | 2 715 | 0 | 2 352 | 0 | 8 794 | 1 000 000 | 0 | 220 000 |
| Anleihen | 618 784 | 12 450 | 250 000 | 0 | 0 | 17 925 | 250 000 | 1 200 | 120 000 |
| Derivative Finanzinstrumente | 23 400 | 6 642 | 0 | 6 254 | 0 | 19 062 | 0 | 0 | 0 |
| Verpflichtungen ¹ | 6 170 | 0 | 6 170 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Laufende | | | | | | | | | |
| Steuerverbindlichkeiten | 11 343 | 0 | 11 343 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Entwicklungs- und Renovationsarbeiten ² | 0 | 0 | 6 805 | 0 | 7 390 | 0 | 1 000 | 0 | 0 |
| Total | 1 879 697 | 21 807 | 274 318 | 8 606 | 7 390 | 45 781 | 1 251 000 | 1 200 | 340 000 |

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.

Per Ende 2013 betrug die durchschnittliche gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 4.6 Jahre (Ende 2012: 4.7 Jahre).

27. 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.

| | 2012 angepasst | 2013 |
|--|-------------------|-------------|
| Reingewinn in CHF 1 000 | 368 385 | 270 993 |
| Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien | 44 876 202 | 45 867 891 |
| Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert) | 8.21 | 5.91 |
| Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000 | 161 367 | 173 643 |
| Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert) | 3.60 | 3.79 |

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

| | 31. Dezember 2012 angepasst | 31. Dezember 2013 |
|---|--------------------------------|-------------------|
| Eigenkapital in CHF 1 000 | 3 691 551 | 3 839 230 |
| Latente Steuern in CHF 1 000 | 665 946 | 713 048 |
| Anzahl ausstehende Aktien | 45 867 891 | 45 867 891 |
| Eigenkapital pro Aktie in CHF¹ | 80.48 | 83.70 |
| Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹ | 95.00 | 99.25 |

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

28. Dividendenzahlung

Am 16. April 2013 hat die PSP Swiss Property AG eine Dividendenausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.20 pro Aktie ausbezahlt. Der Gesamtbetrag der ausbezahlten Dividende betrug CHF 146.8 Mio. (Vorjahr: Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie bzw. CHF 131.4 Mio. insgesamt).

Für das Geschäftsjahr 2013 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 3. April 2014 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro Namenaktie bzw. maximal CHF 149.1 Mio. insgesamt (Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property AG sind nicht ausschüttungsberechtigt, weshalb sich der Totalbetrag entsprechend verringern kann).

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 2013

29. 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 2013), 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 117 bis 118 dargestellt.

Entschädigung an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2012 (in CHF 1 000)

| | Entschädigung | Bonus als Barzahlung | Arbeitgeberpensionskassenbeiträge | Übrige Leistungen | Total Salär und kurzfristige Leistungen | Bonus in Form von vertraglich gesperrten Aktien | | Gesamttotal Entschädigung |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|-------------------|---|---|------------------|---------------------------|
| | | | | | | 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)

| | Entschädigung | Bonus als Barzahlung | Arbeitgeberpensionskassenbeiträge | Übrige Leistungen | Total Salär und kurzfristige Leistungen | Bonus in Form von vertraglich gesperrten Aktien ^{1,2} | | Gesamttotal Entschädigung 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 zuteilten Aktien: L. Gabriel TCHF 789, G. Balzarini TCHF 513, L. Reinsperger TCHF 473, Total TCHF 1 775.

4 Beinhaltet den Bonus in Form von Aktien zu Steuerwerten.

**Entschädigung an Mitglieder
des Verwaltungsrats
(nicht-exekutiv)
für das Geschäftsjahr 2013**
(in CHF 1 000)

| | Entschä- digung | Bonus als Bar- zahlung | Arbeit- geber- pensions- kassen- beiträge | Übrige Leistungen | Total Salär und kurz- fristige Leistungen | 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 | 107 | 0 | 0 | 0 | 107 | 0 | 0 | 107 |
| Total | 591 | 0 | 0 | 0 | 591 | 0 | 0 | 591 |

**Entschädigung an Mitglieder
der Geschäftsleitung (inkl.
Verwaltungsrat exekutiv)
für das Geschäftsjahr 2013**
(in CHF 1 000)

| | Entschä- digung | Bonus als Bar- zahlung | Arbeit- geber- pensions- kassen- beiträge | Übrige Leistungen | Total Salär und kurz- fristige Leistungen | 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 | 826 | 180 | 0 | 1 608 | 632 | 9 410 | 2 240 |
| Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer | 314 | 537 | 52 | 0 | 903 | 411 | 6 117 | 1 314 |
| Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer | 302 | 496 | 82 | 0 | 880 | 379 | 5 646 | 1 259 |
| Total | 1 218 | 1 859 | 314 | 0 | 3 391 | 1 422 | 21 173 | 4 813 |

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

Zusätzlicher Wert ohne Abschlag: L. Gabriel TCHF 78, G. Balzarini TCHF 51, L. Reinsperger TCHF 47; Total TCHF 176.

2 Zugeteilt in Woche 50/2013 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnittskurs Woche 50/2013 CHF 75.46).

3 Marktwert der zugeteilten Aktien: L. Gabriel TCHF 710, G. Balzarini TCHF 462, L. Reinsperger TCHF 426, Total TCHF 1 598.

4 Beinhaltet den Bonus in Form von Aktien zu Steuerwerten.

Im Berichtsjahr wurden, wie im Vorjahr, 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. Seit 2001 besteht mit Niederer Kraft & Frey AG, Zürich, wo Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser die Stellung eines Partners inne hat, ein Mietvertrag für Lagerräume mit einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von CHF 0.11 Mio.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

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 2012 | 31. Dezember 2013 |
| Dr. Günther Gose, Präsident | 28 093 | 28 093 |
| Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied | 2 000 | 2 000 |
| Nathan Hetz, Mitglied ¹ | 5 600 000 | 5 600 000 |
| Gino Pfister, Mitglied | 860 | 860 |
| Josef Stadler, Mitglied | 168 | 168 |
| Aviram Wertheim, Mitglied ¹ | 0 | 0 |
| Total | 5 631 121 | 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 2012, auch Ende 2013 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 2012 | 31. Dezember 2013 |
| Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer | 152 294 | 161 704 |
| Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer | 32 233 | 38 350 |
| Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer | 37 562 | 40 283 |
| Total | 222 089 | 240 337 |

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. dessen nahe stehenden Personen) hielten, wie Ende 2012, auch Ende 2013 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2013 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen gewährt. Wie Ende 2012 bestanden auch Ende 2013 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Ende 2013 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

30. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 4. Februar 2014 eine 1.375%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2014 bis 2020 und einem Volumen von CHF 200 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

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

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 26 bis 52, 54 bis 83 sowie 128 bis 143) für das am 31. Dezember 2013 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 2013 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 Exchange.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Konzernrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Markus Schmid
Revisionsexperte

Zürich, 27. Februar 2014

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 2013 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

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

Rechnungslegungsstandards

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

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

Definition des «Fair Value»

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

Transaktionskosten, Gross Fair Value

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

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Umsetzung des Fair Value

Bestmögliche Nutzung

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Wesentlichkeit in Bezug auf Highest and best use-Ansatz

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Fair Value-Hierarchie

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

Die Wertermittlung der Immobilien der PSP Swiss Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Wesentliche Inputfaktoren, Beeinflussung des Fair Value

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der PSP Swiss Property (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Bewertungsverfahren

Es werden die Bewertungsverfahren angewendet, die im jeweiligen Umstand sachgerecht sind und für die ausreichend Daten zur Ermittlung des Fair Value zur Verfügung stehen, wobei die Verwendung relevanter beobachtbarer Inputfaktoren maximiert und jene nicht beobachtbarer Inputfaktoren minimiert wird. Beim vorliegenden Bewertungsverfahren wird ein einkommensbasierter Ansatz, mittels den in der Schweiz weit verbreiteten Discounted-Cashflow-Bewertungen, angewendet.

Bewertungsmethode

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

Grundlagen der Bewertung

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

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

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 wurden siebzehn Liegenschaften der PSP Real Estate AG, zwölf Liegenschaften der PSP Properties AG und zwei Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2013 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 160¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der neun zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 160 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 beträgt 6 018 553 700 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 291 078 200 Schweizer Franken.

¹ Exklusive Liegenschaft Brandschenkestrasse 152a, Zürich, weil eigengenutzt.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2013 bis 31. Dezember 2013 wurden keine Anlageliegenschaften verkauft. Die Liegenschaften Löwenstrasse 16, Bahnhofplatz 1, Bahnhofplatz 2, Waisenhausstrasse 2, 4/Bahnhofquai 7, Bahnhofquai 9, 11, 15 und Bahnhofstrasse 10/Börsenstrasse 18, alle in Zürich, wurden von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert. Die Liegenschaften Theaterstrasse 22 «Vorderer Sternen», Brandschenkestrasse 152b «Kesselhaus», Limmatstrasse 250-254, 264, 266 «Löwenbräu RED», alle in Zürich, und Via Respini 7, 9 in Locarno wurden von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften umklassiert.

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, 11. Februar 2014
Wüest & Partner AG

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

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

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 (gewichteter Mittelwert¹) Prozent |
|------------------------------|--|--|---|
| Zürich | 4.03 | 5.95 | 4.89 |
| Genf | 4.33 | 5.55 | 4.79 |
| Lausanne | 4.43 | 6.15 | 5.00 |
| Basel | 4.54 | 5.34 | 5.07 |
| Bern | 4.33 | 5.34 | 4.74 |
| Andere Regionen | 4.74 | 6.05 | 5.45 |
| Alle Regionen | 4.03 | 6.15 | 4.91 |

1 mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG

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 | 120 – 870 | 210 – 7 250 | 40 – 550 | 70 – 500 | 100 – 800 | 132 – 683 |
| Genf | 280 – 830 | 360 – 4 400 | 25 – 600 | 130 – 450 | 100 – 540 | 250 – 350 |
| Lausanne | 150 – 420 | 200 – 1 100 | 60 – 300 | 70 – 300 | 170 – 300 | 130 – 444 |
| Basel | 180 – 320 | 90 – 3 200 | 35 – 425 | 100 – 120 | 150 – 260 | 170 – 320 |
| Bern | 200 – 330 | 215 – 2 000 | 80 – 200 | 100 – 180 | 150 – 250 | 240 – 353 |
| Andere Regionen | 140 – 450 | 160 – 1 900 | 40 – 200 | 30 – 120 | 80 – 400 | 167 – 370 |
| Alle Regionen | 120 – 870 | 90 – 7 250 | 25 – 600 | 30 – 500 | 80 – 800 | 130 – 683 |

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

Tabelle 3:

| Region | Büro in % | Verkauf in % | Lager in % | Parking aussen in % | Parking innen in % | Wohnen in % |
|-----------------|--------------|-----------------|---------------|------------------------|-----------------------|----------------|
| Zürich | 1.5 – 20.0 | 1.0 – 12.0 | 1.0 – 30.0 | 0.5 – 20.0 | 1.0 – 25.0 | 0.5 – 5.0 |
| Genf | 3.5 – 5.0 | 2.5 – 4.5 | 2.0 – 10.0 | 3.0 – 8.0 | 3.5 – 10.0 | 0.5 – 1.5 |
| Lausanne | 2.0 – 9.0 | 2.0 – 6.0 | 3.0 – 10.0 | 3.0 – 10.0 | 2.0 – 15.0 | 1.0 – 4.0 |
| Basel | 2.0 – 5.0 | 2.0 – 4.0 | 2.0 – 30.0 | 1.0 – 3.0 | 1.0 – 10.0 | 2.0 – 3.0 |
| Bern | 2.0 – 4.0 | 1.0 – 6.0 | 2.0 – 10.0 | 1.0 – 10.0 | 1.0 – 3.5 | 1.0 – 2.0 |
| Andere Regionen | 3.0 – 10.0 | 1.0 – 10.0 | 2.0 – 25.0 | 1.0 – 10.0 | 1.0 – 10.0 | 1.0 – 3.0 |
| Alle Regionen | 1.5 – 20.0 | 1.0 – 12.0 | 1.0 – 30.0 | 0.5 – 20.0 | 1.0 – 25.0 | 0.5 – 5.0 |

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zugrunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Januar 2014.
- 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 4.03 Prozent und 6.15 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 1.0 Prozent, sowohl für die Erträge wie auch für sämtliche Aufwendungen, ausgegangen. Der Diskontierungssatz wird bei der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.
- Bonitätsrisiken der jeweiligen Mieter werden in der Bewertung nicht explizit berücksichtigt.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt. Nach Ablauf der Verträge wird mit einem Indexierungsgrad von 80 Prozent (Schweizer Durchschnitt) und einer durchschnittlichen Vertragsdauer von fünf Jahren gerechnet.

- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen. Nach Ablauf der Verträge werden die Geldflüsse bei Geschäftsnutzungen vierteljährlich vorschüssig, bei Wohnnutzungen monatlich vorschüssig berücksichtigt.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool gerechnet. Darin werden aufgrund einer Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest & Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wüest & Partner ermittelte auch die Marktwerte der Areale und Entwicklungsliegenschaften. Den Projektbewertungen liegen folgende Annahmen 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. Ausnutzung, 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 % (Marktwert in CHF) | Region Zürich | | Region Genf | | Region Basel | |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|--------------------|
| | Anzahl Immobilien | Marktwert | Anzahl Immobilien | Marktwert | Anzahl Immobilien | Marktwert |
| 4.00 – 4.24 | 4 | 536 920 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 4.25 – 4.49 | 7 | 254 190 000 | 3 | 273 300 000 | 0 | 0 |
| 4.50 – 4.74 | 22 | 1 081 361 000 | 1 | 63 320 000 | 4 | 58 042 000 |
| 4.75 – 4.99 | 15 | 675 069 700 | 6 | 340 270 000 | 1 | 28 870 000 |
| 5.00 – 5.24 | 10 | 375 572 000 | 5 | 172 684 000 | 7 | 256 270 000 |
| 5.25 – 5.49 | 6 | 247 450 000 | 0 | 0 | 1 | 40 020 000 |
| 5.50 – 5.74 | 15 | 577 519 000 | 1 | 35 090 000 | 0 | 0 |
| 5.75 – 5.99 | 3 | 131 290 000 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 6.00 – 6.24 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total | 82 | 3 879 371 700 | 16 | 884 664 000 | 13 | 383 202 000 |

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 2013 nominal 4.91% (Ende 2012: 5.03%).

| 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 | 4 | 536 920 000 |
| 4 | 84 649 000 | 2 | 120 180 000 | 0 | 0 | 16 | 732 319 000 |
| 1 | 7 383 000 | 2 | 46 550 000 | 1 | 7 248 000 | 31 | 1 263 904 000 |
| 3 | 79 390 000 | 1 | 5 289 000 | 2 | 19 188 000 | 28 | 1 148 076 700 |
| 3 | 58 770 000 | 2 | 20 665 000 | 8 | 94 523 000 | 35 | 978 484 000 |
| 1 | 8 027 000 | 2 | 22 219 000 | 2 | 14 530 000 | 12 | 332 246 000 |
| 0 | 0 | 4 | 81 485 000 | 4 | 133 520 000 | 24 | 827 614 000 |
| 0 | 0 | 1 | 13 910 000 | 4 | 48 119 000 | 8 | 193 319 000 |
| 0 | 0 | 1 | 5 671 000 | 1 | 0 | 2 | 5 671 000 |
| 12 | 238 219 000 | 15 | 315 969 000 | 22 | 317 128 000 | 160 | 6 018 553 700 |

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) | 2012 restated | 2013 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Earnings per IFRS statement of profit or loss | | 368 385 | 270 993 |
| Adjustments to calculate EPRA earnings | | | |
| Exclude: | | | |
| Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests | | - 266 851 | - 128 144 |
| Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests | | - 130 | 0 |
| Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties | | - 12 793 | - 12 801 |
| Tax on profits or losses on disposals | | 2 843 | 2 740 |
| 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 | | 59 724 | 30 598 |
| 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 | | 151 177 | 163 386 |
| Average number of outstanding shares | | 44 876 202 | 45 867 891 |
| EPRA EPS in CHF | | 3.37 | 3.56 |

| B. EPRA net asset value (NAV) | (in CHF 1 000) | 31 December 2012 restated | 31 December 2013 |
|--|----------------|---------------------------|------------------|
| NAV per IFRS financial statements | | 3 691 551 | 3 839 230 |
| 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 | | 3 691 551 | 3 839 230 |
| Include: | | | |
| Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used) | | 10 840 | 11 662 |
| 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 | | 33 184 | 23 832 |
| Exclude: | | | |
| Fair value of financial instruments | | 48 075 | 23 400 |
| Deferred tax | | 667 805 | 714 863 |
| 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 | | 4 451 456 | 4 612 986 |
| Number of outstanding shares | | 45 867 891 | 45 867 891 |
| EPRA NAV per share in CHF | | 97.05 | 100.57 |

| C. EPRA triple net asset value (NNNAV) | (in CHF 1 000) | 31 December 2012 restated | 31 December 2013 |
|---|----------------|------------------------------|------------------|
| EPRA NAV | | 4 451 456 | 4 612 986 |
| Include: | | | |
| Fair value of financial instruments | | - 48 075 | - 23 400 |
| Fair value of debt | | - 19 424 | - 11 691 |
| Deferred tax | | - 676 597 | - 721 654 |
| EPRA NNNAV | | 3 707 359 | 3 856 241 |
| Number of outstanding shares | | 45 867 891 | 45 867 891 |
| EPRA NNNAV per share in CHF | | 80.83 | 84.07 |

| D. EPRA net yield disclosure | (in CHF 1 000) | 31 December 2012 | 31 December 2013 |
|--|----------------|------------------|------------------|
| Investment property – wholly owned | | 6 125 557 | 6 326 486 |
| Less developments | | - 173 243 | - 307 932 |
| Gross up completed property portfolio valuation (B) | | 5 952 314 | 6 018 554 |
| Annualised cash passing rental income | | 271 513 | 271 585 |
| Property outgoings | | - 31 173 | - 31 021 |
| Annualised net rents (A) | | 240 340 | 240 564 |
| Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives | | 5 086 | 4 653 |
| Topped-up net annualised rent (C) | | 245 426 | 245 217 |
| EPRA NIY (A/B) | | 4.0% | 4.0% |
| EPRA «topped-up» NIY (C/B) | | 4.1% | 4.1% |

| E. EPRA vacancy rate | (in CHF 1 000) | 31 December 2012 | 31 December 2013 |
|---|----------------|------------------|------------------|
| Estimated rental value of vacant space (A) | | 24 688 | 24 488 |
| Estimated rental value of the whole portfolio (B) | | 322 341 | 327 135 |
| EPRA vacancy rate (A/B) | | 7.7% | 7.5% |

| F. EPRA cost ratio | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|---|----------------|----------------|----------------|
| Administrative/operating expense line per IFRS income statement | | 55 902 | 55 997 |
| Net service charge costs/fees | | 0 | 0 |
| Management fees less actual/estimated profit element | | 52 | 49 |
| Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits | | 0 | 0 |
| Share of joint ventures expenses | | 0 | 0 |
| Investment property depreciation | | 0 | 0 |
| Ground rent costs | | 0 | 0 |
| EPRA costs (including direct vacancy costs) (A) | | 55 953 | 56 046 |
| Direct vacancy costs | | 3 495 | 3 503 |
| EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B) | | 52 458 | 52 543 |
| Gross rental income less ground rents | | 272 849 | 279 143 |
| Gross rental income (C) | | 272 849 | 279 143 |
| EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C) | | 20.5% | 20.1% |
| EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C) | | 19.2% | 18.8% |

PSP Swiss Property (Konsolidiert)

EPRA Performance-Kennzahlen

| G. EPRA like-for-like rental growth reporting | (in CHF 1 000) | 2012 | 2013 |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Rental income | | 272 849 | 279 143 |
| Acquisitions | | 6 | - 502 |
| Disposals | | - 262 | - 3 |
| Developments | | - 13 847 | - 16 250 |
| Properties' operating expenses | | - 11 532 | - 11 435 |
| Rent-Free-Periods | | 2 403 | 2 536 |
| Other | | - 639 | - 402 |
| Total EPRA like-for-like net rental income | | 248 978 | 253 088 |
| EPRA like-for-like growth, absolute | | 3 921 | 4 110 |
| EPRA like-for-like growth, relative | | 1.5% | 1.7% |

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.

PSP Swiss Property AG (Holding)

Erfolgsrechnung

| Ertrag | (in CHF 1 000) | 1. Januar bis 31. Dezember 2012 | 1. Januar bis 31. Dezember 2013 |
|----------------------------------|----------------|------------------------------------|------------------------------------|
| Beteiligungsertrag | | 229 075 | 0 |
| Finanzertrag | | 133 235 | 43 533 |
| Übriger Ertrag | | 792 | 0 |
| Total Ertrag | | 363 101 | 43 533 |
| Aufwand | | | |
| Betriebs- und Verwaltungsaufwand | | – 4 073 | – 3 656 |
| Finanzaufwand | | – 45 369 | – 37 098 |
| Steueraufwand | | – 8 535 | – 259 |
| Total Aufwand | | – 57 977 | – 41 012 |
| Reingewinn | | 305 124 | 2 521 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

PSP Swiss Property AG (Holding)

Bilanz

| Aktiven | (in CHF 1 000) | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|---|----------------|-------------------|-------------------|
| Beteiligungen | | 1 722 245 | 1 722 245 |
| Darlehen an Tochtergesellschaften | | 1 696 100 | 1 571 100 |
| Zu amortisierende Emissions- und Finanzierungsnebenkosten | | 1 714 | 1 216 |
| Total Anlagevermögen | | 3 420 059 | 3 294 561 |
| Forderungen gegenüber Dritten | | 328 | 204 |
| Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften | | 234 | 175 |
| Flüssige Mittel | | 23 518 | 22 988 |
| Total Umlaufvermögen | | 24 080 | 23 367 |
| Total Aktiven | | 3 444 139 | 3 317 928 |
| Passiven | | | |
| Aktienkapital | | 4 587 | 4 587 |
| Gesetzliche Reserven (Allgemeine Reserven) | | 2 000 | 2 000 |
| Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen) | | 527 862 | 381 084 |
| Freie Reserven | | 762 990 | 1 062 990 |
| Bilanzgewinn | | 306 743 | 9 264 |
| Total Eigenkapital | | 1 604 181 | 1 459 925 |
| Finanzschulden gegenüber Dritten | | 1 160 000 | 1 220 000 |
| Finanzschulden gegenüber Tochtergesellschaften | | 1 600 | 700 |
| Anleihen | | 500 000 | 370 000 |
| Total langfristiges Fremdkapital | | 1 661 600 | 1 590 700 |
| Verpflichtungen gegenüber Dritten | | 215 | 237 |
| Verpflichtungen gegenüber Tochtergesellschaften | | 134 | 101 |
| Anleihen | | 150 000 | 250 000 |
| Andere Passiven | | 28 010 | 16 966 |
| Total kurzfristiges Fremdkapital | | 178 358 | 267 303 |
| Total Passiven | | 3 444 139 | 3 317 928 |

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2013

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 2013 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 27. Februar 2014 zur Veröffentlichung freigegeben.

Anmerkungen

1. Grundlagen der Rechnungslegung

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Anwendung der Übergangsbestimmungen zum neuen Rechnungslegungsrecht nach den bis zum 31. Dezember 2012 gültigen Bestimmungen des Schweizerischen Obligationenrechts über die Buchführung und Rechnungslegung erstellt.

2. Beteiligungen

| Gesellschaft | Sitz | Aktienkapital | Beteiligungsquote | | Beteiligungsquote | | | Konsolidierungsmethode |
|------------------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------|------------------------|
| | | | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 | | |
| Gruppengesellschaften | | | | | | | | |
| PSP Participations AG | Zug, Schweiz | CHF 1 000 000 000 | 100% | 100% | direkt | 100% | direkt | Voll |
| PSP Finance AG | Zug, Schweiz | CHF 1 000 000 | 100% | 100% | direkt | 100% | direkt | Voll |
| PSP Group Services AG | Zürich, Schweiz | CHF 100 000 | 100% | 100% | indirekt | 100% | indirekt | Voll |
| PSP Real Estate AG | Zürich, Schweiz | CHF 50 600 000 | 100% | 100% | indirekt | 100% | indirekt | Voll |
| PSP Management AG | Zürich, Schweiz | CHF 100 000 | 100% | 100% | indirekt | 100% | indirekt | Voll |
| PSP Properties AG | Zürich, Schweiz | CHF 9 919 140 | 100% | 100% | indirekt | 100% | indirekt | Voll |
| Immobilien-gesellschaft Septima AG | Zürich, Schweiz | CHF 5 700 000 | 100% | 100% | indirekt | 100% | indirekt | Voll |
| SI 7 Place du Molard AG | Zürich, Schweiz | CHF 105 000 | 100% | 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 2012 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 Liegenschaftsverwaltungs-Software «REM».

PSP Swiss Property AG (Holding)

Anhang zur Jahresrechnung 2013

3. Von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien

| | Anzahl Namenaktien mit CHF 0.10 Nominalwert | Anschaffungswert in CHF | Transaktionskurs in CHF |
|--------------------------------------|---|----------------------------|----------------------------|
| 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. |
| Käufe | 21 173 | 1 591 507 | 75.17 |
| Bonus in Aktien für Geschäftsleitung | - 21 173 | - 1 591 507 | 75.46 |
| 31. Dezember 2013 | 0 | 0 | n.a. |

4. Genehmigtes und bedingtes Aktienkapital

Die Frist für das genehmigte Aktienkapital ist am 1. April 2013 unbenutzt abgelaufen.

| | Anzahl Namenaktien in Stück | Nominalwert pro Namenaktie in CHF | Total Nominalwert in CHF 1 000 |
|----------------------------------|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| Genehmigtes Aktienkapital | | | |
| 31. Dezember 2011 | 10 000 000 | 0.10 | 1 000 |
| 31. Dezember 2012 | 10 000 000 | 0.10 | 1 000 |
| 31. Dezember 2013 | n.a. | n.a. | n.a. |

Bedingtes Aktienkapital

| | | | |
|-------------------|-----------|------|-----|
| 31. Dezember 2011 | 2 000 000 | 0.10 | 200 |
| 31. Dezember 2012 | 2 000 000 | 0.10 | 200 |
| 31. Dezember 2013 | 2 000 000 | 0.10 | 200 |

Weitere Angaben zum genehmigten und bedingten Aktienkapital sind im Abschnitt Corporate Governance auf der Seite 108 dargestellt.

5. Anleihen

| Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000) | Bilanzwert 31. Dez. 2011 | Amortisation | | | Bilanzwert 31. Dez. 2012 | Nominalwert 31. Dez. 2012 |
|---|-----------------------------|--------------|----------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | | Emission | Emissions- kosten | Rückzahlung | | |
| 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 | | | | 150 000 | 150 000 |
| Total | 440 005 | 0 | - 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 | 0 | 500 000 | 500 000 |

| Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000) | Bilanzwert 31. Dez. 2012 | Amortisation | | | Bilanzwert 31. Dez. 2013 | Nominalwert 31. Dez. 2013 |
|---|-----------------------------|--------------|----------------------|------------------|-----------------------------|------------------------------|
| | | Emission | Emissions- kosten | Rückzahlung | | |
| 2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000) | 150 000 | | | - 150 000 | 0 | 0 |
| 1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000) | 250 000 | | | | 250 000 | 250 000 |
| Total | 400 000 | 0 | 0 | - 150 000 | 250 000 | 250 000 |

Langfristige Anleihen

| | | | | | | |
|---|----------------|----------------|----------|----------|----------------|----------------|
| 2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000) | 250 000 | | | | 250 000 | 250 000 |
| 1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000) | 0 | 120 000 | | | 120 000 | 120 000 |
| Total | 250 000 | 120 000 | 0 | 0 | 370 000 | 370 000 |

Im Berichtsjahr wurde eine Anleihe über CHF 150 Mio. zurückbezahlt. Ausserdem wurde eine neue Anleihe mit einem Volumen von CHF 120 Mio. emittiert.

PSP Swiss Property AG (Holding)

Anhang zur Jahresrechnung 2013

6. Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR

Per 31. Dezember 2013 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 (Chase Nominees Ltd, London) mit einem Stimmrechtsanteil von 6.79%. 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 106 bis 107.

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht verlangten Offenlegungen bezüglich der Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 29, Seiten 80 bis 82, 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) gemäss Art. 663b OR

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht vorgeschriebenen Offenlegungen sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 29, Seiten 80 bis 82, 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 auf den Seiten 36 bis 41 dargestellt.

PSP Swiss Property AG (Holding)

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns und der Reserven aus Kapitalanlagen

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 3. April 2014, den Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2013 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF 9.264 Mio. wie folgt zu verwenden:

| | (in CHF) | 2012 | 2013 |
|----------------------------------|----------|-----------------------|---------------------|
| Gewinnvortrag 1. Januar | | 1 618 866.99 | 6 742 777.74 |
| Jahresgewinn | | 305 123 910.75 | 2 521 381.93 |
| Bilanzgewinn 31. Dezember | | 306 742 777.74 | 9 264 159.67 |
| Zuweisung freie Reserven | | - 300 000 000.00 | - 9 000 000.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | | 6 742 777.74 | 264 159.67 |

Für das Geschäftsjahr 2013 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 3. April 2014 eine Barausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freien Reserven, von CHF 3.25 pro Namenaktie bzw. maximal CHF 149.1 Mio. insgesamt (Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property AG sind nicht ausschüttungsberechtigt, weshalb sich der Totalbetrag entsprechend verringern kann).

PSP Swiss Property AG (Holding)

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 97 bis 103) für das am 31. Dezember 2013 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 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften

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

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

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

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Markus Schmid
Revisionsexperte

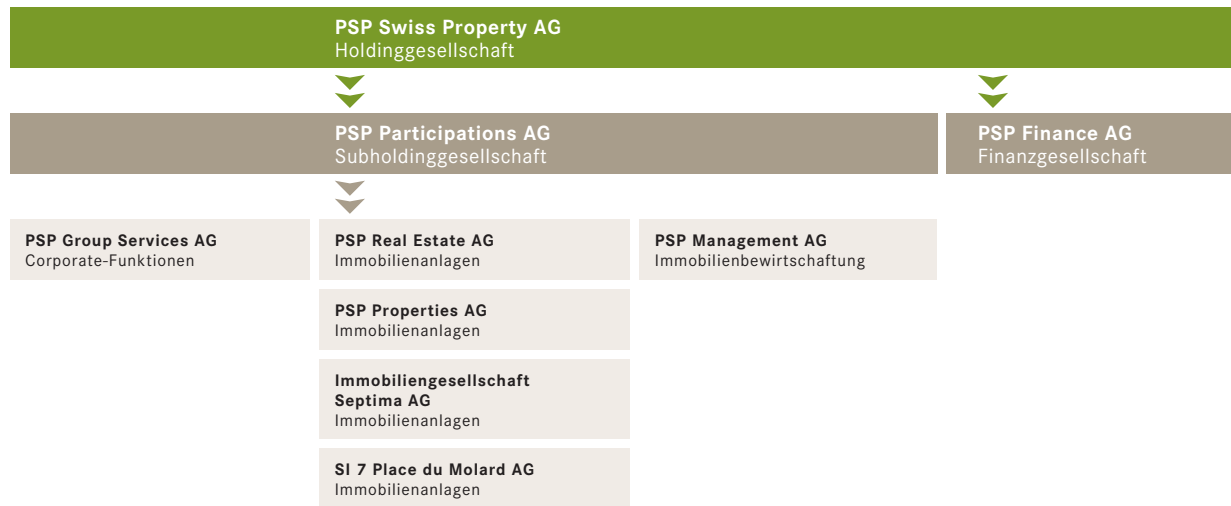
Zusatzinformationen

| | |
|---|------------|
| Corporate Governance | 106 |
| Gruppenstruktur und Aktionariat | 106 |
| Kapitalstruktur PSP Swiss Property AG | 108 |
| Verwaltungsrat | 110 |
| Geschäftsleitung | 116 |
| Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen | 117 |
| Mitwirkungsrechte der Aktionäre | 118 |
| Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen | 119 |
| Revisionsstelle | 119 |
| Informationspolitik | 121 |
| Nachhaltigkeitsbericht | 122 |
| Ökologische Nachhaltigkeit | 122 |
| Ökonomische Nachhaltigkeit | 125 |
| Soziale Nachhaltigkeit | 125 |
| Assurance Bericht | 126 |
| Immobilienportfolio | 128 |
| Kennzahlen pro Region | 128 |
| Immobilienangaben | 130 |
| Zusatzangaben Projektentwicklungen | 140 |
| Käufe Liegenschaften im Jahr 2013 | 142 |
| Fälligkeitsprofil der Mietverträge | 142 |
| Mieterstruktur | 143 |
| Mehrjahresübersicht | 144 |
| Kontaktstellen und wichtige Daten | 146 |
| Kundenbetreuung | 147 |

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 2013 | CHF 3.463 Mrd. |
| Symbol | PSPN |
| Valor | 1829415 |
| ISIN | CH 0018294154 |

Nicht kotierte Beteiligungen

Vgl. Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, Anmerkung 2, Seite 99.

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2013

(a) Per 31. Dezember 2012 besass die israelische **Alony Hetz Properties & Investments Ltd** 5 600 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21%. Wie Alony Hetz Properties & Investments Ltd mitteilte, besass sie auch per 31. Dezember 2013 5 600 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21%.

(b) Im Geschäftsjahr 2012 meldete **BlackRock, Inc.**, New York, N.Y., USA, einen totalen Stimmrechtsanteil per 22. November 2012 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%).

Im Geschäftsjahr 2013 meldete BlackRock, Inc. mit Meldung vom 29. März 2013 einen totalen Stimmrechtsanteil von 3.16% per 29. November 2012, bestehend aus 1 397 652 Aktien (mit einem Stimmrechtsanteil von 3.05%) und 50 183 CFD (mit einem Stimmrechtsanteil von 0.11%).

(c) Abgesehen von den Beteiligungen der Alony Hetz Properties & Investments Ltd im Ausmass von 12.21%, der BlackRock, Inc. im Ausmass von 3.16% sowie zweier nicht meldepflichtiger Nominees im Ausmass von 6.79% (Chase Nominees Ltd., London, UK) bzw. 3.82% (Mellon Bank N.A., Everett, MA, USA) war der PSP Swiss Property AG per 31. Dezember 2013 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.

(d) Per 31. Dezember 2013 bestanden keine Aktionärsbindungsverträge.

1.3 Aktionariat per 31. Dezember 2013

Streuung der PSP-Aktien

| Anzahl eingetragene Namenaktien | Eingetragene Aktionäre | | Eingetragene Aktien | | Nicht eingetragene Aktien | | Total ausgegebene Aktien |
|--|------------------------|--------------|---------------------|----------------|---------------------------|----------------|--------------------------|
| | Anzahl | % | Anzahl | % ausg. Aktien | Anzahl | % ausg. Aktien | |
| 1 bis 1 000 | 4 188 | 82.8 | 1 012 514 | 2.2 | | | |
| 1 001 bis 10 000 | 617 | 12.2 | 1 962 378 | 4.3 | | | |
| 10 001 bis 100 000 | 200 | 3.9 | 6 583 690 | 14.4 | | | |
| 100 001 bis 1 000 000 | 48 | 0.9 | 10 653 625 | 23.2 | | | |
| 1 000 001 bis 1 376 036 | 2 | 0.1 | 2 193 424 | 4.8 | | | |
| 1 376 037 (3%) bis 2 293 394 | 1 | 0.0 | 1 753 643 | 3.8 | | | |
| 2 293 395 (5%) und mehr | 2 | 0.0 | 8 716 540 | 19.0 | | | |
| Total eingetragene Aktionäre/Aktien | 5 058 | 100.0 | 32 875 814 | 71.7 | | | 32 875 814 |
| Total nicht eingetragene Aktien | | | | | 12 992 077 | 28.3 | 12 992 077 |
| Total | | | 32 875 814 | | 12 992 077 | | 45 867 891 |

Eingetragene Aktionäre und Aktien

| | Eingetragene Aktionäre | | Eingetragene Aktien | |
|-----------------------------|------------------------|--------------|---------------------|--------------|
| | Anzahl | % | Anzahl | % |
| Natürliche Personen | 4 429 | 87.6 | 3 739 678 | 11.4 |
| Juristische Personen | 629 | 12.4 | 29 136 136 | 88.6 |
| (davon Nominees/Treuhänder) | (39) | (0.8) | (7 939 695) | (24.2) |
| Total | 5 058 | 100.0 | 32 875 814 | 100.0 |
| Schweiz | 4 862 | 96.1 | 17 821 877 | 54.2 |
| Europa (ohne Schweiz) | 146 | 2.9 | 6 750 799 | 20.5 |
| Nordamerika | 25 | 0.5 | 2 292 528 | 7.0 |
| Andere Länder | 25 | 0.5 | 6 010 610 | 18.3 |
| Total | 5 058 | 100.0 | 32 875 814 | 100.0 |

Corporate Governance

1.4 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2013 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

2 Kapitalstruktur PSP Swiss Property AG

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2013

(a) Am 31. Dezember 2012 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 1 000 000 und einem bedingten Aktienkapital von CHF 200 000.

Das genehmigte Aktienkapital ist am 1. April 2013 unbenutzt abgelaufen und die entsprechende Ermächtigung in Artikel 5bis der Statuten wurde mit Statutenänderung vom 8. Mai 2013 gelöscht.

(b) Somit ergab sich per 31. Dezember 2013 folgende Kapitalstruktur:

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

Zum bedingten Aktienkapital vgl. zudem die nachfolgende Ziffer 2.2.

2.2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

Das bedingte Aktienkapital ist in Artikel 5ter der Statuten geregelt:

«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 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.»*

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 2011 | 45 867 891 | 0.10 | 4 587 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2012 | 45 867 891 | 0.10 | 4 587 |
| Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2013 | 45 867 891 | 0.10 | 4 587 |

Gesetzliche Reserven (Allgemeine Reserven)

| | |
|-------------------|-------|
| 31. Dezember 2011 | 2 000 |
| 31. Dezember 2012 | 2 000 |
| 31. Dezember 2013 | 2 000 |

Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)

| | |
|-------------------|---------|
| 31. Dezember 2011 | 659 249 |
| 31. Dezember 2012 | 527 862 |
| 31. Dezember 2013 | 381 084 |

Gesetzliche Reserven (Reserven für eigene Aktien)

| | |
|-------------------|---------|
| 31. Dezember 2011 | 158 244 |
| 31. Dezember 2012 | 0 |
| 31. Dezember 2013 | 0 |

Freie Reserven

| | |
|-------------------|-----------|
| 31. Dezember 2011 | 354 746 |
| 31. Dezember 2012 | 762 990 |
| 31. Dezember 2013 | 1 062 990 |

Bilanzgewinn

| | |
|-------------------|---------|
| 31. Dezember 2011 | 251 619 |
| 31. Dezember 2012 | 306 743 |
| 31. Dezember 2013 | 9 264 |

2.4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die unter Ziffer 2.1 auf Seite 108 erwähnten 45 867 891 ausgegebenen Namenaktien sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 6.1 auf Seite 118 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestanden keine.

Per 31. Dezember 2013 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

Corporate Governance

2.5 Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen

Zu Aktienbuch und Nominees wird auf Artikel 7 der Statuten verwiesen. Am 31. Dezember 2013 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 2013 waren keine Wandelanleihen ausstehend.

Per 31. Dezember 2013 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 2014).

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 Verwaltungsratsstätigkeit aus.

Neben der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dr. Gose am 31. Dezember 2013 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 2014).

Ausbildung: Herr Dr. Gabriel schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an den Universitäten Bern und Rochester (NY, USA) und seine Assistententätigkeit 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. Seit März 2002 ist Herr Dr. Gabriel bei der PSP-Swiss-Property-Gruppe tätig, zunächst als Chief Financial Officer und seit April 2007 als Chief Executive Officer.

Zusätzlich zu seinen Funktionen bei der PSP Swiss Property AG sowie 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 war Herr Dr. Gabriel am 31. Dezember 2013 Mitglied im Executive Board der EPRA (European Public Real Estate Association).

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 2014).

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 2013 über Verwaltungsratsmandate bei mehreren Gesellschaften; insbesondere ist er Verwaltungsratspräsident bei Hesta AG und Leonteq AG, und er ist Mitglied mehrerer Stiftungsräte, insbesondere der Gebert-Rüf-Stiftung und der AFIAA Anlagestiftung.

Nathan Hetz, 1952, IL, Ramat-Gan, B.A./CPA (nicht-exekutives Mitglied seit 4. April 2007, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2014).

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 2013 über Verwaltungsratsmandate bei Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Amot Investments Ltd, 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 2014).

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 2013 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

Corporate Governance

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 2014).

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 2013 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

Aviram Wertheim, 1958, IL, Ramat Hasharon (nicht-exekutives Mitglied seit 2. April 2009, gewählt bis zur ordentlichen Generalversammlung 2014).

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 2013 über Verwaltungsratsmandate bei Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Amot Investments Ltd, Energix Renewable Energies Ltd und Gaon Holdings Ltd.

Kein nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats gehörte in den drei dem Geschäftsjahr 2013 vorangegangenen Jahren der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften an. Zudem bestanden keine wesentlichen geschäftlichen Beziehungen zwischen den Mitgliedern des Verwaltungsrats und der PSP Swiss Property AG oder einer ihrer Gruppengesellschaften.

3.2 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.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats wurden wie folgt erstmals gewählt bzw. letztmals wieder gewählt:

| | Erstmals gewählt | Letztmals wieder gewählt durch die ordentliche General- versammlung vom 9. April 2013 ¹ |
|----------------------------|---|--|
| Dr. Günther Gose | A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000 ² | X |
| Dr. Luciano Gabriel | Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007 ² | X |
| Prof. Dr. Peter Forstmoser | Ordentliche Generalversammlung 30. März 2010 ¹ | X |
| Nathan Hetz | Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007 ² | X |
| Gino Pfister | A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000 ² | X |
| Josef Stadler | Ordentliche Generalversammlung 2. April 2009 ¹ | X |
| Aviram Wertheim | Ordentliche Generalversammlung 2. April 2009 ¹ | X |

¹ für eine 1-jährige Amtsdauer

² für eine 3-jährige Amtsdauer

Die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2013 hat sämtliche Wiederwahlen einzeln und elektronisch vollzogen.

Der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2014 werden alle sieben Verwaltungsratsmitglieder zur Wiederwahl für je eine 1-jährige Amtsdauer vorgeschlagen, unter Zuwahl von Herrn Adrian Dudle als achttes Verwaltungsratsmitglied, ebenfalls für eine 1-jährige Amtsdauer.

Herr Dr. Günther Gose wird zur Wahl als Präsident des Verwaltungsrats vorgeschlagen.

Per 31. Dezember 2013 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 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. Der der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2014 zur Zuwahl vorgeschlagene Herr Adrian Dudle wird den Verwaltungsrat in Kommunikationsfragen und mit seinem Wissen bezüglich Spezialimmobilien unterstützen.

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.

Corporate Governance

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 2013 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt fünf Stunden betrug. Das Audit Committee tagte viermal, der Entschädigungsausschuss dreimal, mit durchschnittlich einstündiger Sitzungsdauer.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. Ziffer 3.5 auf Seite 115.

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 durch den Delegierten in Abstimmung mit dem Präsidenten zu treffenden Entscheide sowie für die vom Delegierten in eigener Kompetenz bzw. in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern zu fassenden Beschlüsse fest.

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

Artikel 5 Der Delegierte des Verwaltungsrats

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

Dem Delegierten obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- *Führung, Überwachung und Koordination der ihm unterstellten Mitglieder der Geschäftsleitung sowie der übrigen ihm direkt unterstellten Direktoren und Mitarbeiter;*
- *Vorbereitung und Durchführung der Beschlüsse des Verwaltungsrats, insbesondere bezüglich Konzernstrategie;*
- *Vorbereitung der Bereitstellung und des Einsatzes der zur Verwirklichung der Gesellschafts- und 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 Kontrollinstrumente gegenüber der Geschäftsleitung

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

Der Verwaltungsrat lässt sich in regelmässigen Abständen und in Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Quartals-, Halbjahres- und Jahresberichterstattungen über die wichtigen Kennzahlen sowie über die finanziellen und operativen Risiken der PSP-Swiss-Property-Gruppe orientieren (zum Risk Management und dem zweimal jährlich erstellten Risk Report wird auf die konsolidierte Jahresrechnung, Seiten 36 bis 41, verwiesen).

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

Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Der Verwaltungsrat und sein Audit Committee stehen indessen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen (vergleiche Ziffer 8.4 auf Seite 120).

Corporate Governance

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 den Seiten 110 bis 111.

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 2013 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 2013 über keine offen zu legenden Verwaltungsratsmandate.

4.2 Managementverträge

Per 31. Dezember 2013 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.

Die Arbeitsverträge des exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrats und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung wurden per 1. Januar 2014 an die Anforderungen der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vom 20. November 2013 (VegüV) angepasst. Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten weiterhin eine Jahresentschädigung, welche sich aus einem fixen Grundgehalt und einem variablen Gehalt zusammensetzt. Im Rahmen der beruflichen Vorsorge (obligatorischer und überobligatorischer Teil) wird nur das fixe Grundgehalt bis zu einem Maximalbetrag von CHF 700 000 versichert. Die Beiträge der Gesellschaft für die Vorsorge dieser Begünstigten werden für das Geschäftsjahr 2013 separat ausgewiesen (vgl. Ziffer 5.2, Seite 118).

Mit dem variablen Gehalt 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 wird bei der Formel zur Festlegung des variablen Gehalts bewusst nicht berücksichtigt, da Akquisitionen nicht als primäres Ziel, sondern nur als Mittel zur Erhöhung des EPS angesehen werden. Das individuelle variable Gehalt wird schwergewichtig aufgrund des EPS ohne Liegenschaftserfolge des massgeblichen Geschäftsjahrs sowie eines im Arbeitsvertrag individuell festgelegten Koeffizienten berechnet. Ausschlaggebend ist nicht nur die absolute Höhe des EPS ohne Liegenschaftserfolge, sondern auch dessen Veränderung. Eine positive (negative) Veränderung des EPS ohne Liegenschaftserfolge gegenüber dem Vorjahr hat eine positive (negative) Auswirkung auf das variable Gehalt. Das variable Gehalt des exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrats wird neu zu 100% in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien ausbezahlt, dasjenige der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung je zur Hälfte in bar und in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien. Falls bei der Berechnung der variablen Gehälter der Geschäftsleitungsmitglieder eine negative Summe resultiert, wird diese zwar nicht vom jeweiligen fixen Grundgehalt abgezogen, sie wird aber auf die folgenden Jahre vorgetragen; eine Auszahlung von variablen Gehältern findet in diesem Fall erst wieder statt, wenn sämtliche vorgetragenen Minusbeträge aufgeholt sind («Catch up»). Bezüglich Rechnungslegung gelangt das «Accrual Prinzip» zur Anwendung; vgl. dazu die konsolidierte Jahresrechnung, Anmerkung 29, Seiten 80 bis 82.

Im Rahmen der Anpassung der Arbeitsverträge des exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrats und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung per 1. Januar 2014 wurden die fixen Grundgehälter etwas erhöht und die variablen Gehälter entsprechend reduziert.

Die Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung sind neu auf 12 Monate kündbar. Die bisher vorgesehene individuelle Sonderzahlung für den Fall einer erfolgreichen öffentlichen Übernahme wurde in allen Arbeitsverträgen ersatzlos gestrichen.

Fixe Grundgehälter und die Formel für die Bestimmung der variablen Gehälter für die Mitglieder der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat auf Antrag des Entschädigungsausschusses nach Ermessen festgelegt. Alle Verwaltungsratsmitglieder haben Einsicht in die Protokolle des Entschädigungsausschusses.

Corporate Governance

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 2013

Zu den Entschädigungen, Beteiligungen und Darlehen 2013 vgl. die konsolidierte Jahresrechnung, Anmerkung 29, Seiten 80 bis 82.

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.

Gemäss Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vom 20. November 2013 (VegüV) sind die in Artikel 11 Abs. 3 der Statuten vorgesehenen Depot- und Organstimmrechtsvertretungen ab 1. Januar 2014 nicht mehr zulässig. Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird zudem in Art. 8 ff VegüV näher 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.

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

Wie in Ziffer 5.1 offen gelegt, sind die Salärgarantien und Spezialboni per 1. Januar 2014 gestrichen worden, und es bestehen keine Kontrollwechselklauseln.

8 Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, hat ihr bestehendes Revisionsmandat im Februar 2000 übernommen (Eintragung ins Handelsregister des Kantons Zug am 4. Februar 2000). Sie wurde zuletzt durch die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2013 für das Geschäftsjahr 2013 als Revisionsstelle wieder gewählt.

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

8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnung und der Konzernrechnung 2013 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2013 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2013 betragen CHF 0.64 Mio. (Vorjahr CHF 0.65 Mio.).

8.3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2013 wurden von der PricewaterhouseCoopers AG CHF 0.04 Mio. (Vorjahr CHF 0.08 Mio.) zusätzliche Honorare für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie Mehrwertsteuer in Rechnung gestellt.

Corporate Governance

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; 2013 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 Seite 115 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 2013 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.**

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 (Konzept, Analyse, Massnahmenplanung und Kontrolle) liegt bei einem Mitarbeitenden aus dem Immobilien-Asset-Management und zwei Mitarbeitenden 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 den Hauswarten bzw. dem Facility Management.

PSP Swiss Property hat sich mit ihrem Nachhaltigkeitsprogramm zum Ziel gesetzt, die spezifischen CO₂-Emissionen von 2010 bis 2015 um mindestens 5% zu reduzieren. Das Unternehmen ist auf Kurs, dieses Ziel zu erreichen bzw. zu übertreffen.

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 quartier-spezifische soziale Umfeld.

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

Betrieb von Immobilien: Die Bewirtschaftung und der Unterhalt unseres Immobilienportfolios beeinflussen die Umwelt in verschiedener Form. 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 für das Geschäftsjahr 2010 (bei 167 Liegenschaften bzw. 922 448 m² Nutzfläche) eine Bestandesaufnahme und Analyse dieser Umweltbereiche vorgenommen und im Geschäftsbericht 2010 publiziert. Im Berichtsjahr 2013 wurden 159 Liegenschaften mit 926 680 m² Nutzfläche untersucht (2012: 162 Liegenschaften mit 929 821 m² Nutzfläche). Für die restlichen Liegenschaften (das Portfolio umfasste Ende 2013 161 Anlageliegenschaften bzw. Ende 2012 deren 163) standen jeweils per Jahresende aufgrund von Umbauten etc. noch keine Daten zur Verfügung; diese Objekte werden später erfasst. Neu- und Umbauten werden nach deren Fertigstellung in die Analyse aufgenommen.

Die wichtigsten Umweltkennzahlen präsentierten sich wie folgt:

| | 2012 | | 2013 | |
|---|------------------------|--------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| | Absolut | Spezifischer Wert pro m ² | Absolut | Spezifischer Wert pro m ² |
| Heizung/Wärme ¹ | 78.17 Mio. kWh | 84.1 kWh | 80.59 Mio. kWh | 87.0 kWh ⁵ |
| Elektrizität ² | 25.44 Mio. kWh | 27.4 kWh | 24.80 Mio. kWh | 26.8 kWh |
| Wasserverbrauch ³ | 520 684 m ³ | 0.56 m ³ | 515 578 m ³ | 0.56 m ³ |
| CO ₂ -eq (Wärme und Elektrizität) ⁴ | 18 212 t | 19.6 kg | 18 440 t | 19.9 kg ⁵ |

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

2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhter Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direkter Energieverbrauch durch Mieter).

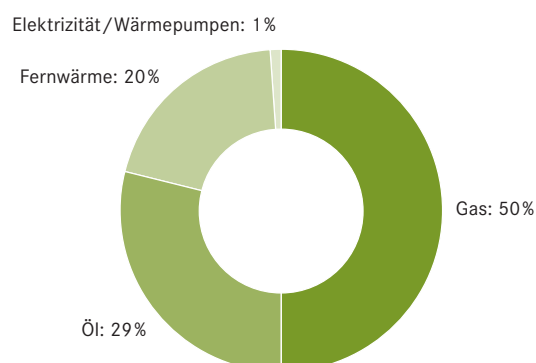
3 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhter Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

4 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).

5 Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Die Werte mit Heizgradtagbereinigung betragen für den Wärmeenergieverbrauch 80.04 kWh/m² und für CO₂-eq 18.65 kg.

Entwicklung der Umweltkennzahlen: Vergleicht man 2012 und 2013 «like-for-like» und heizgradtagbereinigt, ergibt sich 2013 gegenüber 2012 eine Energie- resp. CO₂-eq-Reduktion für Heizung/Wärme (absolut) von 3.0% oder 481 t CO₂. Der spezifische Energieverbrauch pro Quadratmeter konnte gegenüber 2012 dank diverser Massnahmen gesenkt werden.

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für den Bedarf von Heizung/Wärme für das Geschäftsjahr 2013:



Im Vorjahr waren die Werte wie folgt: Gas 48%, Öl 31%, Fernwärme 20%. Elektrizität/Wärmepumpen 1%.

Nachhaltigkeitsbericht

Sanierungen: Auch im Jahr 2013 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 abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

Eine optimierte Mess-, Steuer- und Regeltechnik ermöglicht eine effiziente Steuerung der Haustechnik. Durch entsprechende Modernisierungsprojekte (Richtistrasse 5 und 7 in Wallisellen, Brandschenkestrasse 90 in Zürich und Hardturmstrasse 161 in Zürich) wird der Heizenergieverbrauch um insgesamt 100 000 kWh, der Elektrizitätsverbrauch um 20 000 kWh und der CO₂-Ausstoss um 21.7 t pro Jahr reduziert.

Durch den Einsatz einer LED-Beleuchtung in einem Parkdeck des Parkhauses an der Förrlibuckstrasse 151 in Zürich konnte der Elektrizitätsverbrauch pro Jahr um ca. 10 000 kWh gesenkt werden. Die positive Erfahrung mit der LED-Technik führt dazu, dass alle Parkdecks auf LED-Beleuchtung umgebaut werden. Mit dem Ersatz der Leuchtstoffröhren durch LED-Tubes wird der Energieverbrauch pro Jahr um ca. 40% (100 000 kWh) und der CO₂-Ausstoss um 12.1 t reduziert.

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. Liegenschaften, die nicht im ordentlichen Sanierungszyklus umgebaut werden, werden periodisch überprüft und energetisch – zumindest betrieblich – optimiert.

Die im Vorjahr eingeführten Erfassungs- und Konsolidierungsprozesse sowie der Einsatz einer entsprechenden Erfassungs-Software haben sich bewährt und werden laufend optimiert.

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)», wo wir uns von 84 auf 87 Punkte (von total 100 möglichen) verbessern konnten, oder dem «Global Real Estate Sustainability Benchmark (GRESB) Survey». 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 Anlagfonds gerecht zu werden, die sich in ihrer Investitionspolitik bewusst auf Nachhaltigkeit ausrichten.

Soziale Nachhaltigkeit

Unsere wichtigsten Anspruchsgruppen für soziale Nachhaltigkeit sind die Mitarbeitenden, die Mieter bzw. Kunden, die Lieferanten sowie die Öffentlichkeit. 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 wurden beauftragt, Teile der Berichterstattung im Jahresbericht 2013 (dem «Bericht») im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2013 von PSP zu prüfen.

Umfang und Prüfgegenstand

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit fokussierte sich auf Daten und Informationen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für den abgeschlossenen Berichtszeitraum von 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 und umfasste folgende Teile der Berichterstattung:

- Die Führungs- und Berichterstattungsprozesse für die Erhebung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen.
- Die Umweltkennzahlen 2013 (Scope 1 & 2 der CO₂ Emissionen) in der Tabelle auf Seite 123 des Geschäftsberichts 2013 sowie das Kontrollumfeld im Bereich der Datenaggregation dieser Kennzahlen.

Kriterien

Die von PSP benutzten Kriterien sind in den internen Richtlinien zur Berichterstattung beschrieben und definieren jene Verfahren, mit welchen Umweltkennzahlen intern erhoben, verarbeitet und konsolidiert werden.

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

Verantwortlichkeit und Methodik

Die Geschäftsleitung von PSP ist für den Prüfungsgegenstand und die Kriterien sowie für die Auswahl, Aufbereitung und die Darstellung der ausgewählten Informationen in Übereinstimmung mit den Kriterien verantwortlich. Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine unabhängige Schlussfolgerung über den Prüfungsgegenstand abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000) «Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information» vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, um eine begrenzte Sicherheit über die ausgewählten Umweltkennzahlen in allen wesentlichen Belangen zu erlangen.

Bei einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung einer hinreichenden Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine geringere Sicherheit gewonnen wird.

Bei der Durchführung des Auftrags haben wir ausserdem die Vorschriften zur Unabhängigkeit und Ethik des Code of Ethics for Professional Accountants, publiziert vom International Ethics Standards Board for Accountants, eingehalten. Dieser Code basiert auf den Prinzipien der Integrität, Objektivität, professionellen Kompetenz und Verhalten, Vertraulichkeit sowie der Sorgfaltspflicht.

Im Jahr 2013 haben wir für PSP keine Dienstleistungen erbracht, welche unsere Unabhängigkeit beeinträchtigen, noch haben wir bei der Vorbereitung der Nachhaltigkeitsinformation geholfen. Dies qualifiziert uns laut dem Code of Ethics und den bestehenden gesetzlichen und regulatorischen Anforderungen als unabhängig.

Zusammenfassung der durchgeführten Arbeiten

Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

■ Befragungen

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

■ Beurteilung der Kennzahlen

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

■ Prüferische Durchsicht der Dokumentation und Analyse relevanter Grundsatzdokumente

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

■ Beurteilung der Prozesse und Datenkonsolidierung

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

Prüfungsaussagen

Bei unseren Prüfungshandlungen und den erlangten Prüfungsnachweisen 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 Umweltleistungen von PSP wiedergeben.

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Marc Schmidli



Jonas Buol

Zürich, 18. Februar 2014

Immobilienportfolio

Kennzahlen pro Region

| Region | in CHF 1000, 31. Dezember | Anzahl Immobilien | Liegen- schafts- ertrag | Betriebs- aufwand | Unter- halt und Reno- vationen | Liegen- schafts- erfolg | In % vom Total | Miete bei Vollvermie- tung ¹ | In % vom Total |
|--|------------------------------|----------------------|-------------------------------|----------------------|---|-------------------------------|----------------------|---|----------------------|
| Zürich | | | | | | | | | |
| 2013 | | 83 | 169 177 | 12 033 | 11 244 | 145 900 | 61.5 % | 185 263 | 59.2 % |
| 2012 | | 86 | 174 278 | 12 481 | 7 986 | 153 812 | 66.7 % | 191 139 | 63.1 % |
| Genf | | | | | | | | | |
| 2013 | | 16 | 37 379 | 5 143 | 2 330 | 29 905 | 12.6 % | 40 881 | 13.1 % |
| 2012 | | 16 | 37 157 | 5 168 | 4 855 | 27 135 | 11.8 % | 39 662 | 13.1 % |
| Basel | | | | | | | | | |
| 2013 | | 13 | 20 814 | 1 371 | 549 | 18 893 | 8.0 % | 21 356 | 6.8 % |
| 2012 | | 13 | 20 671 | 1 375 | 1 545 | 17 752 | 7.7 % | 20 908 | 6.9 % |
| Bern | | | | | | | | | |
| 2013 | | 12 | 12 107 | 968 | 474 | 10 664 | 4.5 % | 13 543 | 4.3 % |
| 2012 | | 12 | 10 304 | 1 137 | 518 | 8 648 | 3.8 % | 13 143 | 4.3 % |
| Lausanne | | | | | | | | | |
| 2013 | | 15 | 15 665 | 2 553 | 1 341 | 11 771 | 5.0 % | 19 234 | 6.2 % |
| 2012 | | 15 | 14 986 | 2 752 | 1 854 | 10 380 | 4.5 % | 17 185 | 5.7 % |
| Übrige Standorte | | | | | | | | | |
| 2013 | | 22 | 16 062 | 1 540 | 2 509 | 12 013 | 5.1 % | 20 128 | 6.4 % |
| 2012 | | 21 | 16 487 | 1 449 | 1 826 | 13 213 | 5.7 % | 18 685 | 6.2 % |
| Areale und Entwicklungsliegenschaften | | | | | | | | | |
| 2013 | | 10 | 9 513 | 1 242 | 331 | 7 939 | 3.3 % | 12 304 | 3.9 % |
| 2012 | | 9 | 539 | 598 | 413 | - 473 | - 0.2 % | 2 199 | 0.7 % |
| Gesamttotal Portfolio | | | | | | | | | |
| 2013 | | 171 | 280 716 | 24 851 | 18 779 | 237 086 | 100.0 % | 312 709 | 100.0 % |
| 2012 | | 172 | 274 423 | 24 960 | 18 997 | 230 466 | 100.0 % | 302 920 | 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 | Bewertungs- differenzen ³ | Immo- bilien- wert | In % vom Total | Rendite | | Leer- stand in CHF ⁶ | Leerstands- quote (CHF) ^{6,7} | Leer- stand in m ² | Leerstands- quote (m ²) |
|------------------------------|----------------------|---|--------------------------|----------------------|---------------------|--------------------|---------------------------------------|--|-------------------------------------|---|
| | | | | | brutto ⁴ | netto ⁵ | | | | |
| 201 275 | 61.5 % | 73 652 | 3 894 748 | 60.2 % | 4.4 % | 3.8 % | 16 029 | 8.7 % | 59 608 | 10.7 % |
| 205 105 | 63.6 % | 131 864 | 3 945 969 | 62.8 % | 4.5 % | 4.0 % | 15 090 | 7.9 % | 60 630 | 10.7 % |
| 45 482 | 13.9 % | 28 521 | 884 664 | 13.7 % | 4.3 % | 3.5 % | 2 345 | 5.7 % | 4 737 | 5.3 % |
| 44 308 | 13.7 % | 39 451 | 845 590 | 13.5 % | 4.5 % | 3.3 % | 3 258 | 8.2 % | 8 107 | 9.2 % |
| 21 740 | 6.6 % | 6 896 | 383 202 | 5.9 % | 5.5 % | 5.0 % | 293 | 1.4 % | 1 221 | 1.6 % |
| 20 926 | 6.5 % | 25 161 | 376 246 | 6.0 % | 5.7 % | 4.9 % | 279 | 1.3 % | 1 024 | 1.3 % |
| 14 294 | 4.4 % | 15 264 | 238 219 | 3.7 % | 5.3 % | 4.6 % | 174 | 1.3 % | 1 207 | 2.8 % |
| 13 853 | 4.3 % | 14 299 | 222 088 | 3.5 % | 4.8 % | 4.1 % | 334 | 2.5 % | 1 707 | 4.0 % |
| 23 735 | 7.3 % | 21 716 | 315 969 | 4.9 % | 5.2 % | 3.9 % | 2 435 | 12.7 % | 15 650 | 19.6 % |
| 19 417 | 6.0 % | 26 365 | 292 153 | 4.7 % | 5.4 % | 3.7 % | 2 418 | 14.1 % | 14 919 | 19.0 % |
| 20 608 | 6.3 % | 1 601 | 317 128 | 4.9 % | 5.2 % | 3.9 % | 2 890 | 14.4 % | 11 920 | 13.7 % |
| 18 732 | 5.8 % | 2 856 | 286 051 | 4.6 % | 5.7 % | 4.6 % | 2 745 | 14.7 % | 10 014 | 12.3 % |
| n.a. | n.a. | - 19 506 | 431 647 | 6.7 % | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| n.a. | n.a. | 26 856 | 314 430 | 5.0 % | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| 327 135 | 100.0 % | 128 144 | 6 465 576 | 100.0 % | 4.6 % | 3.9 % | 24 167 | 8.0 % | 94 343 | 10.1 % |
| 322 341 | 100.0 % | 266 851 | 6 282 527 | 100.0 % | 4.7 % | 3.9 % | 24 123 | 8.0 % | 96 401 | 10.3 % |

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

| Ort, Adresse | 31. Dezember 2013 | | | | | | Total |
|--|---|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|--|-------|
| | Grundstücks- fläche in m ² | Büro- fläche in m ² | Verkaufs- fläche in m ² | Gastro- nomiefläche in m ² | Übrige Fläche in m ² | 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 | 5 484 | 0 | 0 | 3 667 | 9 151 | |
| Urdorf, Heinrich-Stutzstr. 27/29 | 30 671 | 42 206 | 0 | 163 | 3 165 | 45 534 | |
| Wallisellen, Handelszentrum | 4 131 | 3 974 | 0 | 0 | 366 | 4 340 | |
| Wallisellen, Richtistr. 3 | 5 578 | 7 357 | 0 | 0 | 0 | 7 357 | |
| Wallisellen, Richtistr. 5 | 5 197 | 6 509 | 0 | 0 | 530 | 7 039 | |
| Wallisellen, Richtistr. 7 | 4 582 | 8 666 | 0 | 0 | 549 | 9 215 | |
| Wallisellen, Richtistr. 9 | 4 080 | 5 245 | 0 | 624 | 136 | 6 005 | |
| Wallisellen, Richtistr. 11 | 4 988 | 6 982 | 0 | 0 | 382 | 7 364 | |
| Zürich, Albulastr. 57 | 1 266 | 2 126 | 0 | 0 | 596 | 2 722 | |
| Zürich, Alfred Escherstr. 17 | 275 | 996 | 0 | 0 | 0 | 996 | |
| Zürich, Altstetterstr. 124/Herrligstr. 21 | 3 782 | 9 637 | 0 | 313 | 1 898 | 11 848 | |
| Zürich, Augustinergasse 25 | 236 | 277 | 0 | 314 | 123 | 714 | |
| Zürich, Bahnhofplatz 9 | 998 | 2 435 | 1 148 | 457 | 519 | 4 559 | |
| Zürich, Bahnhofstr. 28a/Waaggasse 6 | 763 | 2 390 | 160 | 419 | 262 | 3 231 | |
| Zürich, Bahnhofstr. 39 | 1 093 | 1 751 | 1 725 | 0 | 71 | 3 547 | |
| Zürich, Bahnhofstr. 66 | 627 | 0 | 4 868 | 0 | 0 | 4 868 | |
| Zürich, Bahnhofstr. 81/Schweizergasse 2/4 | 355 | 714 | 1 338 | 0 | 300 | 2 352 | |
| Zürich, Bernerstr. Süd 167/169 | 3 967 | 10 208 | 0 | 0 | 1 644 | 11 852 | |
| Zürich, Binzring 15/17 | 33 878 | 36 545 | 0 | 0 | 4 652 | 41 197 | |
| Zürich, Bleicherweg 10/Schanzengraben 7 | 1 155 | 4 601 | 246 | 0 | 0 | 4 847 | |
| Zürich, Bleicherweg 14 | 398 | 530 | 0 | 0 | 0 | 530 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 70 (KH) | 298 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 72 (KG) | 247 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 80, 82, 84 (Tertianum) | 7 384 | 0 | 0 | 0 | 13 072 | 13 072 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 90 (DL1) | 12 770 | 11 672 | 0 | 0 | 0 | 11 672 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2) | 5 139 | 8 627 | 0 | 0 | 1 147 | 9 774 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 110 (DL3) | 5 860 | 15 979 | 0 | 0 | 0 | 15 979 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 130/132 (Markt) | 3 605 | 966 | 972 | 629 | 0 | 2 567 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt) | 3 693 | 3 445 | 1 346 | 0 | 169 | 4 960 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus) | 5 194 | 0 | 0 | 3 802 | 4 759 | 8 561 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4) ⁶ | 583 | 2 626 | 0 | 0 | 0 | 2 626 | |
| Zürich, Brandschenkestr. 152b (Kesselhaus) | 818 | 699 | 0 | 0 | 0 | 699 | |
| Zürich, Dufourstr. 56 | 900 | 2 587 | 292 | 0 | 0 | 2 879 | |
| Zürich, Flüelastr. 7 | 1 296 | 2 605 | 433 | 0 | 286 | 3 324 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 10 | 4 122 | 7 514 | 0 | 0 | 644 | 8 158 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 60/62 | 10 382 | 14 604 | 0 | 877 | 8 545 | 24 026 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 66 | 2 055 | 4 906 | 0 | 0 | 2 084 | 6 990 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 110 | 2 963 | 9 435 | 360 | 410 | 1 390 | 11 595 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus) | 3 495 | 0 | 0 | 1 737 | 91 | 1 828 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 178/180 | 3 564 | 8 387 | 0 | 1 080 | 1 381 | 10 848 | |
| Zürich, Förrlibuckstr. 181 | 1 789 | 4 785 | 0 | 0 | 273 | 5 058 | |
| Zürich, Freieckgasse 7 | 295 | 285 | 89 | 210 | 224 | 808 | |

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

| Anzahl Parkplätze | Leer- standsquote (CHF) ¹ | Netto- Rendite ² | Baujahr | Renovationsjahr ³ | Kaufdatum | Eigen- tümer ⁴ | Eigen- tumsver- hältnis ⁵ | Eigentums- quote |
|----------------------|--|--------------------------------|-----------|------------------------------|------------|------------------------------|--|---------------------|
| 33 | 13.8 % | 3.9 % | 1966 | 2001 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 121 | 1.3 % | 4.7 % | 1969 89 | 2010 | 01.06.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 210 | 0.5 % | 4.8 % | 1976 | 2002 03 10 13 | 01.07.2004 | PR | AE | 100.0 % |
| 90 | 9.1 % | 6.5 % | 1992 | 2010 | 01.10.1999 | PR | ME | 23.7 % |
| 137 | 0.0 % | 5.3 % | 2000 01 | 2011 | 01.11.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 126 | 35.1 % | 2.8 % | 2003 | 2011 | 01.04.2003 | PR | AE | 100.0 % |
| 156 | 0.0 % | 5.1 % | 2003 | 2011 | 01.04.2003 | PR | AE | 100.0 % |
| 105 | 6.1 % | 4.0 % | 2010 | | 13.06.2008 | PR | AE | 100.0 % |
| 123 | 20.5 % | 4.1 % | 2010 | | 13.06.2008 | PR | AE | 100.0 % |
| 51 | 8.5 % | 4.1 % | 1986 | 2005 2012 13 | 31.12.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.5 % | 1907 | 2000 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 124 | 1.8 % | 4.3 % | 1974 75 | 1997 2011 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 1 | 0.0 % | 3.1 % | 1850 | 1994 2000 04 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 1 | 18.5 % | 0.8 % | 1933 | 2003 04 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.2 % | 1812 | 2005 10 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 7 | 0.4 % | 2.1 % | 1911 | 1984 2003 13 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 2.4 % | 1967 | 1995 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 2.4 % | 1931 | 2001 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 144 | 44.3 % | 2.3 % | 1974 | 1992 2006 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 140 | 0.0 % | 5.7 % | 1992 | | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 17 | 0.0 % | 4.2 % | 1930 76 | 1985 2006 09 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 7 | 0.0 % | 4.0 % | 1857 | 1998 99 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | n.a. | 0.0 % | 1921 | 2003 | 01.04.2004 | PP | STWE | 15.4 % |
| 0 | n.a. | 0.0 % | 2003 | | 01.04.2004 | PP | STWE | 10.8 % |
| 56 | 0.0 % | 4.3 % | 2005 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 272 | 0.0 % | 4.1 % | 2003 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.2 % | 2003 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.7 % | 2007 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.9 % | 1877 82 | 2004 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 4.9 % | 3.9 % | 1882 | 2004 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.0 % | 1913 | 2012 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 6.5 % | 2008 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.4 % | 1890 | 2013 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 12 | 0.0 % | 4.2 % | 1950 | 1997 2006 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 65 | 22.2 % | 4.8 % | 1982 | 2007 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 85 | 8.8 % | 4.5 % | 1963 | 2002 | 29.06.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 312 | 5.5 % | 4.8 % | 1989 | | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 81 | 5.7 % | 5.1 % | 1969 | 1992 2003 04 | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 64 | 19.6 % | 3.7 % | 1962 | 2000 | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 1 137 | 6.1 % | 5.3 % | 1975 | 2000 | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 101 | 29.7 % | 4.5 % | 1988 | | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 32 | 0.0 % | 5.5 % | 2002 | | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.8 % | 1700 | 1992 2012 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 140 bis 141.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

| Ort, Adresse | 31. Dezember 2013 | | | | | | Total vermietbare Fläche in m ² |
|---|---|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|----------------|---|
| | Grundstücks- fläche in m ² | Büro- fläche in m ² | Verkaufs- fläche in m ² | Gastro- nomiefläche in m ² | Übrige Fläche in m ² | | |
| Region Zürich (Fortsetzung) | | | | | | | |
| 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 | 7 253 | 856 | 0 | 943 | 9 052 | |
| Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135 | 6 236 | 16 264 | 1 289 | 0 | 7 080 | 24 633 | |
| Zürich, Hardturmstr. 161/Förrlibuckstr. 150 | 8 225 | 29 622 | 937 | 131 | 6 718 | 37 408 | |
| Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175 | 5 189 | 10 625 | 691 | 86 | 8 039 | 19 441 | |
| Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185 | 6 993 | 18 214 | 0 | 0 | 1 778 | 19 992 | |
| Zürich, Hottingerstr. 10 – 12 | 1 922 | 3 710 | 0 | 0 | 628 | 4 338 | |
| Zürich, In Gassen 16 | 331 | 0 | 0 | 488 | 610 | 1 098 | |
| Zürich, Konradstr. 1/Zollstr. 6 | 686 | 283 | 166 | 190 | 2 251 | 2 890 | |
| Zürich, Kurvenstr. 17/Beckenhofstr. 26 | 657 | 1 581 | 0 | 0 | 166 | 1 747 | |
| Zürich, Limmatquai 4 | 529 | 2 294 | 159 | 216 | 91 | 2 760 | |
| Zürich, Limmatquai 144/Zähringerstr. 51 | 429 | 1 476 | 0 | 228 | 341 | 2 045 | |
| Zürich, Limmatstr. 250 – 254/264/266 («Red») | 4 705 | 7 769 | 0 | 0 | 760 | 8 529 | |
| Zürich, Limmatstr. 291 | 973 | 2 906 | 0 | 0 | 154 | 3 060 | |
| Zürich, Lintheschergasse 23 | 135 | 359 | 0 | 80 | 186 | 625 | |
| Zürich, Löwenstr. 22 | 250 | 644 | 198 | 0 | 115 | 957 | |
| Zürich, Mühlebachstr. 6 | 622 | 621 | 0 | 0 | 0 | 621 | |
| Zürich, Mühlebachstr. 32 | 536 | 1 909 | 0 | 0 | 217 | 2 126 | |
| Zürich, Obstgartenstr. 7 | 842 | 1 876 | 0 | 0 | 0 | 1 876 | |
| Zürich, Poststr. 3 | 390 | 798 | 710 | 0 | 178 | 1 686 | |
| Zürich, Schaffhauserstr. 611 | 2 561 | 2 814 | 600 | 0 | 194 | 3 608 | |
| Zürich, Seebahnstr. 89 | 2 455 | 2 961 | 753 | 0 | 1 155 | 4 869 | |
| 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 | 6 912 | 0 | 0 | 948 | 7 860 | |
| Zürich, Sihlamsstr. 5 | 354 | 451 | 0 | 140 | 359 | 950 | |
| 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 | 861 | 1 605 | |
| Zürich, Theaterstr. 12 | 1 506 | 2 244 | 4 323 | 0 | 40 | 6 607 | |
| Zürich, Theaterstr. 22 | 324 | 459 | 0 | 283 | 237 | 979 | |
| Zürich, Uraniastr. 9 | 989 | 3 291 | 315 | 909 | 654 | 5 169 | |
| Zürich, Walchestr. 11, 15/Neumühlequai 26, 28 | 1 074 | 2 973 | 676 | 102 | 321 | 4 072 | |
| Zürich, Wasserwerkstr. 10/12 | 1 760 | 6 802 | 0 | 0 | 1 138 | 7 940 | |
| Zürich, Zurlindenstr. 134 | 487 | 1 251 | 133 | 0 | 108 | 1 492 | |
| Zürich, Zweierstr. 129 | 597 | 1 802 | 260 | 0 | 780 | 2 842 | |
| Total | 260 398 | 418 844 | 28 746 | 14 755 | 93 203 | 555 548 | |

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

| Anzahl Parkplätze | Leer- standsquote (CHF) ¹ | Netto- Rendite ² | Baujahr | Renovationsjahr ³ | Kaufdatum | Eigen- tümer ⁴ | Eigen- tumsver- hältnis ⁵ | Eigentums- quote |
|----------------------|--|--------------------------------|-------------|------------------------------|------------|------------------------------|--|---------------------|
| 3 | 0.3 % | 3.1 % | 1925 | 1998 2005 | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 21 | 0.0 % | 3.1 % | 1967 | 1986 2005 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 5.7 % | 1895 | 1998 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 3 | 10.1 % | 3.3 % | 1904 | 1993 2010 12 | 27.05.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.8 % | 1874 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 14 | 36.8 % | 4.0 % | 1969 | 1986 2008 | 31.12.2004 | PR | AE | 100.0 % |
| 41 | 25.7 % | 3.6 % | 1982 | 2008 | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 88 | 18.1 % | 4.9 % | 1975 | 1999 | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 44 | 13.0 % | 4.8 % | 1952 | 1997 2006 | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 193 | 41.5 % | 3.3 % | 1989 | | 01.12.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 18 | 5.7 % | 4.3 % | 1914 40 | 1994 | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.5 % | 1812 | 1984 2007 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 7 | 0.3 % | 3.6 % | 1879 1982 | 1990 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 35 | 0.5 % | 4.4 % | 1971 | 1999 2006 07 12 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.6 % | 1837 | 2000 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.6 % | 1888 | 1994 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 33 | 8.0 % | 3.5 % | 2013 | | 01.10.2010 | PP | AE | 100.0 % |
| 7 | 0.0 % | 5.6 % | 1985 | | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 3 | 1.6 % | 3.3 % | 1879 | 2001 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 4 | 0.0 % | 4.0 % | 1964 | 2003 07 11 | 31.12.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 7 | 0.0 % | 4.3 % | 1975 | 1993 | 01.10.1999 | PR | STWE | 29.8 % |
| 21 | 2.7 % | 4.1 % | 1981 | 1999 2007 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 16 | 0.4 % | 4.3 % | 1958 | 1981 2002 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.6 % | 1893 | 1999 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 61 | 20.1 % | 4.6 % | 2001 02 | | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 76 | 3.0 % | 4.9 % | 1959 | 2003 2008 | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.8 % | 1840 | 2000 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 90 | 1.1 % | 3.9 % | 1972 | 2004 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 125 | 74.9 % | - 0.4 % | 1981 2001 | 2010 | 01.04.2010 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.5 % | 1950 | 2005 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 8 | 41.8 % | 2.3 % | 1896 | 1998 2011 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 35 | 1.0 % | 4.5 % | 1929 | 1999 2001 07 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 4 | 0.0 % | 3.9 % | 1896 | 2000 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 3 | 0.0 % | 3.1 % | 1973 | 1993 2004 07 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 20.5 % | 2.5 % | 2013 | | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 2 | 0.0 % | 3.9 % | 1906 | 1992 2002 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 6 | 0.0 % | 4.2 % | 1919 | 2000 08 09 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 125 | 14.3 % | 4.3 % | 1981 | 2006 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 17 | 1.4 % | 4.5 % | 1972 73 | 2006 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 7 | 2.5 % | 2.8 % | 1958 | 2003 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 4 927 | 8.7 % | 3.8 % | | | | | | |

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 140 bis 141.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

| Ort, Adresse | 31. Dezember 2013 | | | | | | Total |
|---|---|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|--|-------|
| | Grundstücks- fläche in m ² | Büro- fläche in m ² | Verkaufs- fläche in m ² | Gastro- nomiefläche in m ² | Übrige Fläche in m ² | vermietbare Fläche in m ² | |
| Region Genf | | | | | | | |
| Carouge GE, Route des Acacias 50/52 | 4 666 | 9 558 | 0 | 0 | 4 | 9 562 | |
| Carouge GE, Rue de la Gabelle 6 | 990 | 1 017 | 0 | 0 | 0 | 1 017 | |
| Genève, Cours de Rive 13, 15/Helv. 25 | 882 | 4 487 | 1 164 | 0 | 27 | 5 678 | |
| Genève, Place du Molard 7 | 593 | 2 119 | 0 | 843 | 387 | 3 349 | |
| Genève, Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1 | 926 | 3 410 | 0 | 0 | 450 | 3 860 | |
| Genève, Rue de la Corratierie 24/26 | 1 005 | 1 664 | 591 | 0 | 160 | 2 415 | |
| Genève, Rue de la Fontaine 5 | 226 | 1 056 | 173 | 0 | 77 | 1 306 | |
| Genève, Rue des Bains 31bis 33, 35 | 3 368 | 11 176 | 878 | 0 | 2 | 12 056 | |
| Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58 | 2 864 | 5 701 | 0 | 0 | 550 | 6 251 | |
| Genève, Rue du Marché 40 | 798 | 3 092 | 2 184 | 0 | 91 | 5 367 | |
| Genève, Rue du Mont-Blanc 12 | 258 | 1 468 | 174 | 0 | 0 | 1 642 | |
| Genève, Rue du Prince 9/11 | 276 | 2 934 | 798 | 0 | 418 | 4 150 | |
| Genève, Rue du XXXI-Décembre 8 | 1 062 | 2 318 | 364 | 134 | 958 | 3 774 | |
| Genève, Rue F. Bonivard 12/Rue des Alpes 11 | 392 | 1 984 | 273 | 0 | 115 | 2 372 | |
| Genève, Rue Richard-Wagner 6 | 6 634 | 9 976 | 0 | 0 | 0 | 9 976 | |
| Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10 | 7 816 | 13 409 | 0 | 0 | 2 446 | 15 855 | |
| Total | 32 756 | 75 369 | 6 599 | 977 | 5 685 | 88 630 | |
| Region Basel | | | | | | | |
| Basel, Barfüsserplatz 10 | 3 655 | 336 | 0 | 530 | 311 | 1 177 | |
| Basel, Dornacherstr. 210 | 4 994 | 7 647 | 4 440 | 0 | 1 315 | 13 402 | |
| Basel, Falknerstr. 31/Weisse Gasse 16 | 320 | 133 | 0 | 344 | 724 | 1 201 | |
| Basel, Freie Str. 38 | 299 | 1 055 | 242 | 0 | 68 | 1 365 | |
| Basel, Greifengasse 21 | 416 | 199 | 257 | 316 | 1 010 | 1 782 | |
| Basel, Grosspeterstr. 18, 20 | 8 062 | 12 842 | 0 | 0 | 666 | 13 508 | |
| Basel, Hochstr. 16/Pfeffingerstr. 5 | 7 018 | 15 220 | 0 | 0 | 0 | 15 220 | |
| Basel, Kirschgartenstr. 12/14 | 1 376 | 4 951 | 789 | 137 | 485 | 6 362 | |
| 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 | 3 313 | 0 | 194 | 309 | 3 816 | |
| Basel, Steinentorberg 8/12 | 2 845 | 6 995 | 0 | 281 | 7 424 | 14 700 | |
| Total | 31 344 | 56 046 | 6 374 | 2 233 | 13 035 | 77 688 | |

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

| Anzahl Parkplätze | Leer- standsquote (CHF) ¹ | Netto- Rendite ² | Baujahr | Renovationsjahr ³ | Kaufdatum | Eigen- tümer ⁴ | Eigen- tumsver- hältnis ⁵ | Eigentums- quote |
|----------------------|--|--------------------------------|-----------|------------------------------|------------|------------------------------|--|---------------------|
| 181 | 0.2 % | 2.3 % | 1965 | 2006 10 13 | 31.12.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 5 | 0.0 % | 4.5 % | 1987 | | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 64 | 0.4 % | 3.7 % | 1981 | | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 7.4 % | 2.5 % | 1975 | 2005 06 | 01.04.2004 | SI | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.6 % | 1895 | 1999 | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 6 | 0.0 % | 4.1 % | 1825 | 1996 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 2.7 % | 1920 | 2000 01 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 255 | 7.9 % | 3.9 % | 1994 | | 01.07.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 53 | 24.4 % | 2.8 % | 1984 | 1992 2007 | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 14.9 % | 2.5 % | 1972 | 2006 | 01.07.2002 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.1 % | 1860 | 2000 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 4 | 0.3 % | 4.0 % | 1966 | 2000 01 06 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 2.0 % | 4.2 % | 1962 | 1992 2001 11 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 31.4 % | 0.4 % | 1852 | 1995 2013 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 69 | 0.0 % | 3.9 % | 1986 | | 01.07.2004 | PR | AE | 100.0 % |
| 186 | 0.6 % | 5.7 % | 2002 04 | | 01.02.2004 | PR | AE | 100.0 % |
| 823 | 5.7 % | 3.5 % | | | | | | |
| 0 | 9.6 % | 3.2 % | 1914 | 1997 2006 11 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 5 | 2.0 % | 5.2 % | 1969 | 1998 2004 06 | 31.12.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.3 % | 1902 | 1998 2005 08 12 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.6 % | 1896 | 1981 82 2005 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 6.7 % | 3.1 % | 1930 | 1984 98 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 239 | 2.0 % | 6.7 % | 1988 | | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 227 | 0.0 % | 5.7 % | 1986 | 2000 | 01.01.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 90 | 3.9 % | 4.2 % | 1978 | 2003 05 10 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.7 % | 1910 | 2002 08 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.7 % | 1924 | 1975 2002 05 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.0 % | 1936 | 2001 06 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 53 | 0.0 % | 4.8 % | 1968 | 2000 11 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 69 | 0.2 % | 5.0 % | 1991 | | 01.12.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 683 | 1.4 % | 5.0 % | | | | | | |

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 140 bis 141.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

| Ort, Adresse | 31. Dezember 2013 | | | | | | Total vermietbare Fläche in m ² |
|---|---|--------------------------------------|--|---|---------------------------------------|---------------|---|
| | Grundstücks- fläche in m ² | Büro- fläche in m ² | Verkaufs- fläche in m ² | Gastro- nomiefläche in m ² | Übrige Fläche in m ² | | |
| Region Bern | | | | | | | |
| Bern, Bollwerk 15 | 403 | 1 215 | 433 | 119 | 160 | 1 927 | |
| Bern, Eigerstr. 2 | 3 342 | 4 391 | 112 | 0 | 173 | 4 676 | |
| Bern, Genfergasse 4 | 325 | 949 | 0 | 544 | 291 | 1 784 | |
| Bern, Haslerstr. 30/Effingerstr. 47 | 2 585 | 6 058 | 0 | 0 | 879 | 6 937 | |
| Bern, Kramgasse 49 | 235 | 50 | 173 | 260 | 309 | 792 | |
| Bern, Kramgasse 78 | 241 | 178 | 511 | 0 | 325 | 1 014 | |
| Bern, Laupenstr. 10 | 969 | 1 819 | 0 | 569 | 228 | 2 616 | |
| Bern, Laupenstr. 18/18a | 5 436 | 6 856 | 1 255 | 171 | 1 030 | 9 312 | |
| Bern, Seilerstr. 8 | 1 049 | 3 657 | 386 | 0 | 590 | 4 633 | |
| Bern, Spitalgasse 9 | 0 | 829 | 1 405 | 0 | 111 | 2 345 | |
| Bern, Waisenhausplatz 14 | 826 | 1 217 | 1 838 | 0 | 314 | 3 369 | |
| Bern, Zeughausgasse 26/28 | 629 | 704 | 395 | 1 755 | 622 | 3 476 | |
| Total | 16 040 | 27 923 | 6 508 | 3 418 | 5 032 | 42 881 | |
| Region Lausanne | | | | | | | |
| Lausanne, Av. de Cour 135 | 1 800 | 2 200 | 0 | 263 | 427 | 2 890 | |
| Lausanne, Avenue de Sévelin 40 | 3 060 | 1 698 | 0 | 0 | 5 734 | 7 432 | |
| Lausanne, Avenue de Sévelin 46 | 3 320 | 8 184 | 0 | 754 | 6 240 | 15 178 | |
| Lausanne, Avenue de Sévelin 54 | 1 288 | 544 | 0 | 0 | 2 540 | 3 084 | |
| Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 092 | 6 092 | |
| Lausanne, Chemin de Bossons 2 | 1 930 | 2 135 | 0 | 0 | 127 | 2 262 | |
| Lausanne, Grand Pont 1 | 371 | 0 | 919 | 0 | 0 | 919 | |
| Lausanne, Place Saint-François 5 | 1 070 | 2 329 | 1 636 | 1 561 | 368 | 5 894 | |
| Lausanne, Place Saint-François 15 | 5 337 | 8 696 | 1 616 | 0 | 41 | 10 353 | |
| Lausanne, Rue Centrale 15 | 486 | 1 499 | 576 | 0 | 281 | 2 356 | |
| Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5 | 2 870 | 7 896 | 0 | 0 | 4 523 | 12 419 | |
| Lausanne, Rue de Sébeillon 2 | 5 955 | 747 | 0 | 0 | 196 | 943 | |
| Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2 | 555 | 1 756 | 1 320 | 0 | 0 | 3 076 | |
| Lausanne, Rue du Pont 22 | 465 | 850 | 776 | 368 | 348 | 2 342 | |
| Lausanne, Rue Saint-Martin 7 | 2 087 | 2 869 | 312 | 755 | 637 | 4 573 | |
| Total | 30 594 | 41 403 | 7 155 | 3 701 | 27 554 | 79 813 | |
| Übrige Standorte | | | | | | | |
| Aarau, Bahnhofstr. 18 | 496 | 1 334 | 739 | 0 | 43 | 2 116 | |
| Aarau, Bahnhofstr. 29/33 | 1 375 | 2 121 | 1 589 | 0 | 570 | 4 280 | |
| 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. 107 | 5 352 | 14 329 | 514 | 0 | 3 564 | 18 407 | |
| Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2 | 4 928 | 6 815 | 3 421 | 0 | 2 779 | 13 015 | |
| Fribourg, Av. de Beauregard 1 | 1 657 | 3 065 | 0 | 0 | 190 | 3 255 | |
| Fribourg, Route des Arsenaux 41 | 4 310 | 8 622 | 337 | 509 | 1 856 | 11 324 | |
| Fribourg, Rue de la Banque 4/Rte d. Alpes | 269 | 893 | 540 | 0 | 100 | 1 533 | |
| Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95 | 14 291 | 0 | 0 | 0 | 8 769 | 8 769 | |

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG

PP = PSP Properties AG

IS = Immobiliengesellschaft Septima AG

SI = SI 7 Place du Molard AG

| Anzahl Parkplätze | Leer- standsquote (CHF) ¹ | Netto- Rendite ² | Baujahr | Renovationsjahr ³ | Kaufdatum | Eigen- tümer ⁴ | Eigen- tumsver- hältnis ⁵ | Eigentums- quote |
|----------------------|--|--------------------------------|----------|------------------------------|------------|------------------------------|--|---------------------|
| 0 | 0.0 % | 3.9 % | 1924 | 2002 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 115 | 6.8 % | 4.6 % | 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 % | 6.1 % | 1964 76 | 1992 95 2006 09 | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 3.7 % | 1900 | 2011 13 | 01.04.2004 | IS | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.4 % | vor 1900 | 1991 92 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.2 % | 4.9 % | 1965 | 1997 2004 11 | 01.07.2004 | PR | AE | 100.0 % |
| 7 | 2.1 % | 4.4 % | 1935 60 | 1997 2008 10 11 12 | 01.07.2004 | PR | AE | 100.0 % |
| 75 | 0.0 % | 5.7 % | 1971 | 2001 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 10.1 % | vor 1900 | 2001 06 | 01.07.2005 | PP | BR | 100.0 % |
| 0 | 2.1 % | 2.9 % | 1950 | 2001 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 5.3 % | 1900 | 1999 | 01.04.2004 | IS | AE+BR | 100.0 % |
| 203 | 1.3 % | 4.6 % | | | | | | |
| 23 | 8.0 % | 3.8 % | 1973 | 2001 04 05 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 139 | 31.3 % | 4.0 % | 1992 | | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 4 | 18.0 % | 4.2 % | 1994 | | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 6.9 % | 1932 | 1990 2002 | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 14 | 100.0 % | - 5.3 % | 1971 | 1996 | 01.04.2004 | IS | BR | 100.0 % |
| 8 | 2.9 % | 6.9 % | 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 % | 3.2 % | 1913 | 1989 2004 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 63 | 0.0 % | 4.7 % | 1900 | 1998 2003 04 | 01.04.2001 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 25.5 % | 0.1 % | 1938 | 1987 2013 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 61 | 10.2 % | 5.4 % | 1963 | 1998 | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 221 | 8.4 % | 4.2 % | 1930 | 1998 | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.7 % | 4.2 % | 1910 11 | 1985 2001 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 3.1 % | 4.1 % | 1952 | 2003 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 139 | 39.8 % | 2.0 % | 1962 63 | 1998 2002 | 31.12.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 672 | 12.7 % | 3.9 % | | | | | | |
| 34 | 0.0 % | 4.9 % | 1968 | 2001 02 06 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 18 | 2.7 % | 4.9 % | 1971 | 2004 09 10 | 01.03.2008 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 4.6 % | 1945 | 2000 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 6.0 % | 1985 | | 01.04.2004 | IS | AE | 100.0 % |
| 63 | 1.0 % | 5.8 % | 1994 | | 15.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 80 | 36.1 % | 3.8 % | 1928 62 | 1986 93 2011 12 | 01.08.2006 | PR | AE | 100.0 % |
| 67 | 38.7 % | 2.3 % | 1993 | | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 142 | 39.4 % | 3.2 % | 1997 | | 15.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| 3 | 0.7 % | 3.9 % | 1970 | 2001 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 6.3 % | 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 140 bis 141.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Immobilienangaben

| Ort, Adresse | 31. Dezember 2013 | Grundstücks- | Büro- | Verkaufs- | Gastro- | Übrige | Total |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | | fläche | fläche | fläche | nomiefläche | Fläche | vermietbare |
| | | in m ² | in m ² | in m ² | in m ² | in m ² | Fläche |
| | | | | | | | in m ² |
| Übrige Standorte (Fortsetzung) | | | | | | | |
| Interlaken, Bahnhofstr. 23 | | 419 | 0 | 353 | 0 | 0 | 353 |
| Locarno, Via Respini 7/9 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 4 916 | 4 916 |
| Lugano, Via Pessina 16 | | 356 | 565 | 623 | 0 | 265 | 1 453 |
| Luzern, Maihofstr. 1 | | 930 | 2 254 | 334 | 0 | 599 | 3 187 |
| Olten, Baslerstr. 44 | | 657 | 2 082 | 405 | 0 | 596 | 3 083 |
| 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 | 45 487 | 10 458 | 967 | 30 381 | 87 293 |

Areale und Entwicklungsliegenschaften⁷

| | | | | | | | |
|---|----------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower» | 3 978 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Genf/Cologny, Port Noir, Projekt «Genève Plage» ⁸ | 0 | 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. | n.a. |
| Rheinfelden, «Salmenpark» ¹⁰ | 53 765 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Wabern bei Bern, Gurtenareal ¹⁰ | 68 707 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Wädenswil, Areal Wädenswil | 23 619 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Zürich, Bahnhofstr. 10/Börsenstr. 18, Projekt | 344 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Zürich, Limmatstrasse, Löwenbräu-Areal («Black») ⁹ | 920 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Zürich, Löwenstr. 16, Projekt | 206 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Zürich, Projekt «Bahnhofquai/-platz» | 3 379 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |
| Total | 166 035 | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | n.a. |

| | | | | | | |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Gesamttotal Portfolio | 604 729 | 665 072 | 65 840 | 26 051 | 174 890 | 931 853 |
|------------------------------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|

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

2 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Immobilienwert.

3 Jahr der letzten umfassenden Renovation.

4 PR = PSP Real Estate AG
 PP = PSP Properties AG
 IS = Immobiliengesellschaft Septima AG
 SI = SI 7 Place du Molard AG

| Anzahl Parkplätze | Leer- standsquote (CHF) ¹ | Netto- Rendite ² | Baujahr | Renovationsjahr ³ | Kaufdatum | Eigen- tümer ⁴ | Eigen- tumsver- hältnis ⁵ | Eigentums- quote |
|----------------------|--|--------------------------------|---------|------------------------------|------------|------------------------------|--|---------------------|
| 0 | 0.0 % | 4.7 % | 1908 | 2003 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | 2.5 % | 2013 | | 30.01.2012 | PP | BR | 100.0 % |
| 0 | 11.9 % | 2.8 % | 1900 | 1980 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 44 | 0.0 % | 5.6 % | 1989 | 2010 | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| 21 | 0.0 % | 5.2 % | 1964 | 1993 95 2009 11 | 01.01.2000 | PR | AE | 100.0 % |
| 48 | 0.0 % | 5.3 % | 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 % | 4.7 % | 1928 | 1996 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | - 3.6 % | 1595 | 2002 03 | 01.07.2005 | PP | AE | 100.0 % |
| 0 | 0.0 % | - 0.6 % | 1879 | 1996 | 01.04.2004 | PP | AE | 100.0 % |
| 1 | 0.0 % | 4.6 % | 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 % |
| 532 | 14.4 % | 3.9 % | | | | | | |
| n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | | 01.12.2005 | PR | AE | 100.0 % |
| n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | | 07.05.2013 | PR | 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. | | 01.10.1999 | PR | AE | 100.0 % |
| n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | | 01.10.2010 | PP | STWE | 100.0 % |
| n.a. | n.a. | n.a. | n.a. | | 01.04.2004 | 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. | | | | | | |
| 7 840 | 8.0 % | 3.9 % | | | | | | |

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Einzelheiten siehe Seiten 140 bis 141.

8 Kauf während Berichtsperiode.

9 Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte.

Immobilienportfolio

Zusatzangaben Projektentwicklungen

| Ort, Adresse | Projektstand | Fertigstellung |
|--|--|----------------|
| Löwenbräu-Areal Zürich, Limmatstr. 264 – 268 | In Bau | |
| Projektbeschreibung: Neubau «Black»: Projekt mit ca. 11 600 m ² Nutzfläche für 58 Eigentumswohnungen. | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 85 Mio. Verkauf: 45 Wohnungen | Frühjahr 2014 |
| 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. Verkauf: 97 Wohnungen und 2 Ateliers | Frühjahr 2014 |
| «Salmenpark» Rheinfelden | In Bau (Etappe 1) | |
| Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m ² Nutzfläche und CHF 240 Mio. Investitionssumme. | Projekt mit ca. 32 000 m ² Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 170 Mio. Verkauf: 18 Wohnungen, 5 Wohnungen reserviert Vermietungsstand: 45 % | 2016 |
| Projekt «Genève Plage» Genf/Cologny, Port Noir | In Bau | |
| Projektbeschreibung: Neubau Wellness- und Spa-Anlage. | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. Vermietungsstand: 100 % | Ende 2015 |
| Projekt «Löwenstrasse» Zürich, Löwenstr. 16 | In Bau | |
| Projektbeschreibung: Neubau mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen). | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 7 Mio. Vermietungsstand: 0 % | Ende 2014 |

| Ort, Adresse | Projektstand | Fertigstellung |
|--|--|--|
| Projekt «Bahnhofquai/ Bahnhofplatz» Zürich, Bahnhofplatz 1 und 2, Bahnhofquai 9, 11, 15, Waisenhausstr. 2/4, Bahnhofquai 7 | In Bau (Etappe 1) | 2015 |
| Projektbeschreibung: Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in mehreren Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 76 Mio. | Liegenschaften Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. Vermietung: n.a. | |
| Projekt «Bahnhofstrasse/ Börsenstrasse» Zürich, Bahnhofstr. 10/Börsenstr. 18 | In Bau | Sommer 2015 |
| Projektbeschreibung: Umfassende Sanierung, v.a. der technischen Anlagen. | Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. Vermietung: n.a. | |
| Projekt «Grosspeter Tower» Basel, Grosspeterstrasse 18, 20 | In Planung | n.a. |
| Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus (Zero Emission) 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. Vermietung: n.a. | |
| Areal «Paradiso» Lugano, Via Bosia 5 | In Planung | n.a. |
| 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. Verkauf: n.a. | |
| Areal Wädenswil Wädenswil, Seestr. 23, 25, 29, 31 | In Evaluation | Die Entwicklung der restlichen Arealflächen (Reithalle, Felsenkeller) ist in Evaluation. |

Immobilienportfolio

Käufe Liegenschaften im Jahr 2013

| Ort, Adresse | Grundstücks- fläche in m ² | Bürofläche in m ² | Verkaufsfläche in m ² |
|---|--|---------------------------------|-------------------------------------|
| Genf/Cologne, Port Noir, Projekt «Genève Plage» | 0 | n.a. | n.a. |

Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 31. Dezember 2013

| | Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property | Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter |
|---|---|---|
| Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge | 7% | 7% |
| 2014 | 14% | 15% |
| 2015 | 9% | 11% |
| 2016 | 17% | 21% |
| 2017 | 15% | 14% |
| 2018 | 14% | 10% |
| 2019 | 5% | 4% |
| 2020 | 2% | 2% |
| 2021 | 2% | 1% |
| 2022 | 3% | 2% |
| 2023 | 2% | 4% |
| 2024+ | 10% | 9% |
| 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. | 07.05.2013 |

Mieterstruktur

| | 31. Dezember 2012 | 31. Dezember 2013 |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Swisscom | 9% | 10% |
| Google | 4% | 4% |
| JT International | n.a. | 3% |
| Schweizer Post | 3% | 2% |
| Bär&Karrer | 2% | 2% |
| Bally | 2% | n.a. |
| Nächste fünf grösste Mieter | 9% | 8% |
| Übrige | 71% | 71% |
| Total | 100% | 100% |

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

Mehrjahresübersicht

| Finanzielle Kennzahlen | Einheit | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
|---|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | | | | | angepasst ¹ | 2013 |
| Liegenschaftsertrag | CHF 1 000 | 264 559 | 262 979 | 270 675 | 272 849 | 279 143 |
| EPRA like-for-like Veränderung | % | n.a | 2.6 | 2.0 | 1.5 | 1.7 |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | CHF 1 000 | 112 370 | 180 588 | 325 068 | 266 851 | 128 144 |
| Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen | CHF 1 000 | 12 471 | 3 467 | 7 504 | 12 924 | 13 048 |
| Total übrige Erträge | CHF 1 000 | 6 528 | 7 363 | 10 337 | 8 351 | 6 088 |
| Total Betriebsertrag | CHF 1 000 | 395 927 | 454 396 | 613 584 | 560 975 | 426 423 |
| Total Betriebsaufwand | CHF 1 000 | - 58 082 | - 55 309 | - 53 531 | - 56 521 | - 56 571 |
| Betriebserfolg vor Finanzaufwand | CHF 1 000 | 337 846 | 399 087 | 560 053 | 504 455 | 369 852 |
| Finanzaufwand netto | CHF 1 000 | - 49 231 | - 46 297 | - 44 267 | - 37 238 | - 30 878 |
| Betriebserfolg vor Steuern | CHF 1 000 | 288 615 | 352 791 | 515 786 | 467 217 | 338 974 |
| Ertragssteueraufwand | CHF 1 000 | - 60 539 | - 76 869 | - 111 792 | - 98 832 | - 67 980 |
| Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft | CHF 1 000 | 228 076 | 275 921 | 403 994 | 368 385 | 270 993 |
| Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft | CHF 1 000 | 3 138 | 4 904 | 0 | 0 | 0 |
| Total Reingewinn | CHF 1 000 | 231 214 | 280 825 | 403 994 | 368 385 | 270 993 |
| Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge² | CHF 1 000 | 136 495 | 139 780 | 149 020 | 161 367 | 173 643 |
| EBITDA ohne Liegenschaftserfolge | CHF 1 000 | 221 113 | 223 309 | 232 532 | 238 308 | 242 480 |
| EBITDA-Marge | % | 79.5 | 80.3 | 81.5 | 81.0 | 81.3 |
| Zinsdeckungsfaktor ³ | Faktor | 4.5 | 4.8 | 5.3 | 6.4 | 7.9 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit | CHF 1 000 | 143 574 | 144 627 | 173 793 | 140 290 | 194 108 |
| Geldfluss aus Investitionstätigkeit | CHF 1 000 | 52 206 | - 110 053 | - 41 611 | - 67 314 | - 73 179 |
| Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit | CHF 1 000 | - 236 139 | - 59 547 | - 113 965 | - 70 367 | - 117 118 |
| Geldfluss aus Betriebstätigkeit aus aufgegebenem Geschäft | CHF 1 000 | 0 | 8 042 | 0 | 0 | 0 |
| Bilanzsumme | CHF 1 000 | 5 304 607 | 5 589 187 | 6 050 916 | 6 356 255 | 6 541 812 |
| Anlagevermögen | CHF 1 000 | 5 187 920 | 5 409 400 | 5 800 391 | 6 154 808 | 6 351 502 |
| Umlaufvermögen | CHF 1 000 | 116 687 | 179 786 | 250 525 | 201 447 | 190 309 |
| Eigenkapital | CHF 1 000 | 2 741 394 | 2 942 902 | 3 268 894 | 3 691 551 | 3 839 230 |
| Eigenkapitalquote | % | 51.7 | 52.7 | 54.0 | 58.1 | 58.7 |
| Eigenkapital-Rendite | % | 8.7 | 9.7 | 13.0 | 10.6 | 7.2 |
| Fremdkapital | CHF 1 000 | 2 563 213 | 2 646 285 | 2 782 022 | 2 664 704 | 2 702 582 |
| Langfristiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 2 404 251 | 2 502 868 | 2 285 553 | 2 396 261 | 2 348 628 |
| Kurzfristiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 158 961 | 143 417 | 496 469 | 268 443 | 353 954 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 1 975 206 | 1 995 248 | 1 946 894 | 1 808 286 | 1 838 784 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme | % | 37.2 | 35.7 | 32.2 | 28.4 | 28.1 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr) | % | 77.7 | 92.0 | 82.0 | 85.6 | 77.2 |
| Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz (Periode) | % | 2.54 | 2.58 | 2.56 | 2.37 | 1.95 |
| Durchschnittliche Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital | Jahr | 3.0 | 3.2 | 2.9 | 3.7 | 3.4 |

| Portfoliokennzahlen | Einheit | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | |
|--|-----------|------------------|------------------|------------------|------------------------|------------------|
| | | | | | angepasst ¹ | 2013 |
| Anzahl Liegenschaften | Stück | 179 | 175 | 168 | 163 | 161 |
| Bilanzwert Liegenschaften | CHF 1 000 | 4 997 237 | 5 309 727 | 5 611 591 | 5 968 097 | 6 033 930 |
| Brutto-Rendite ⁴ | % | 5.2 | 5.1 | 4.9 | 4.7 | 4.6 |
| Netto-Rendite ⁴ | % | 4.4 | 4.2 | 4.2 | 3.9 | 3.9 |
| Leerstandsquote Periodenende (CHF) ⁴ | % | 7.5 | 8.5 | 8.3 | 8.0 | 8.0 |
| Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften | Stück | 8 | 7 | 9 | 9 | 10 |
| Bilanzwert Areale und Entwicklungs-liegenschaften | CHF 1 000 | 218 405 | 208 595 | 346 879 | 314 430 | 431 647 |

Personalbestand

| | | | | | | |
|------------------------------|---------|----|----|----|----|----|
| Periodenende | Stellen | 80 | 82 | 84 | 84 | 86 |
| Entsprechend Vollzeitstellen | Stellen | 76 | 78 | 77 | 78 | 79 |

Kennzahlen pro Aktie

| | | | | | | |
|--|-------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------|
| Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵ | CHF | 5.53 | 6.62 | 9.40 | 8.21 | 5.91 |
| Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge⁵ | CHF | 3.26 | 3.30 | 3.47 | 3.60 | 3.79 |
| Ausschüttung pro Aktie | CHF | 2.70 | 2.80 | 3.00 | 3.20 | 3.25⁶ |
| Payout-Ratio ⁷ | % | 82.7 | 84.8 | 86.5 | 88.9 | 85.8 |
| Barrendite ⁸ | % | 4.6 | 3.7 | 3.8 | 3.7 | 4.3 |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁹ | CHF | 64.95 | 68.87 | 75.28 | 80.48 | 83.70 |
| Prämie/(Abschlag) zum NAV ¹⁰ | % | - 9.9 | 8.9 | 4.4 | 7.0 | - 9.8 |
| Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern⁹ | CHF | 75.79 | 80.86 | 89.02 | 95.00 | 99.25 |
| Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ¹⁰ | % | - 22.8 | - 7.2 | - 11.7 | - 9.8 | - 23.9 |
| Aktienkurs Höchst | CHF | 61.60 | 78.50 | 83.50 | 89.95 | 91.25 |
| Aktienkurs Tiefst | CHF | 41.25 | 58.25 | 67.00 | 75.40 | 74.15 |
| Aktienkurs Periodenende | CHF | 58.50 | 75.00 | 78.60 | 86.55 | 75.50 |
| Ausgegebene Aktien | Stück | 46 273 891 | 45 867 891 | 45 867 891 | 45 867 891 | 45 867 891 |
| Eigene Aktien | Stück | 4 065 835 | 3 138 885 | 2 446 896 | 0 | 0 |
| Ausstehende Aktien | Stück | 42 208 056 | 42 729 006 | 43 420 995 | 45 867 891 | 45 867 891 |
| Durchschnittlich ausstehende Aktien | Stück | 41 824 907 | 42 412 246 | 42 978 982 | 44 876 202 | 45 867 891 |

1 Aufgrund der erstmaligen Anwendung von IAS 19 (revised).

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

3 EBITDA ohne Liegenschaftserfolge / Finanzaufwand netto.

4 Gilt für Anlageliegenschaften.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2014 für das Geschäftsjahr 2013: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

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

8 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

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

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

Kontaktstellen und wichtige Daten

Hauptadressen

PSP Swiss Property AG

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

PSP Group Services AG

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

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2014
3. April 2014, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2014
13. Mai 2014

Publikation Halbjahresergebnis 2014
19. August 2014

Publikation Quartalsergebnis Q3 2014
14. November 2014

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.

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

(Diese Seite wurde absichtlich leer gelassen)

Impressum

Herausgeberin: PSP Swiss Property AG, Zug
Konzept, Gestaltung: LST Schenker AG, Luzern
Fotos: Thomas Zwyssig, Zürich, Urs Pichler, Adliswil
Text und Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

Februar 2014



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