

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

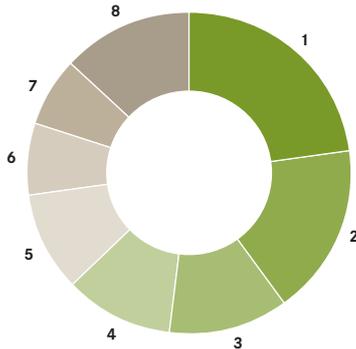
Der EPRA NAV beinhaltet auch latente Steuern sowie den Marktwert von Finanz-Derivaten. Ausserdem werden alle Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Gegenüber dem Vorjahreswert konnte der EPRA NAV um 3.6% gesteigert werden.

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%.

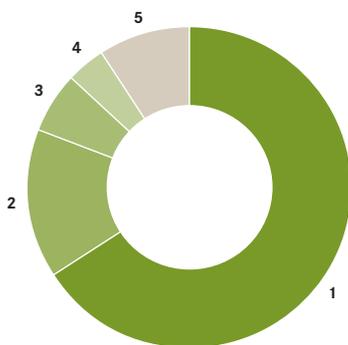
Das Wichtigste in Kürze

Miete nach Mieterart



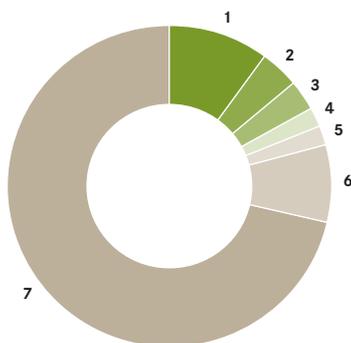
1	Verkauf	23%
2	Dienstleistungen	17%
3	Telekommunikation	12%
4	Finanzdienstleistungen	11%
5	Technologie	10%
6	Öffentliche Hand	7%
7	Gastronomie	7%
8	Übrige	13%

Miete nach Nutzungsart



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

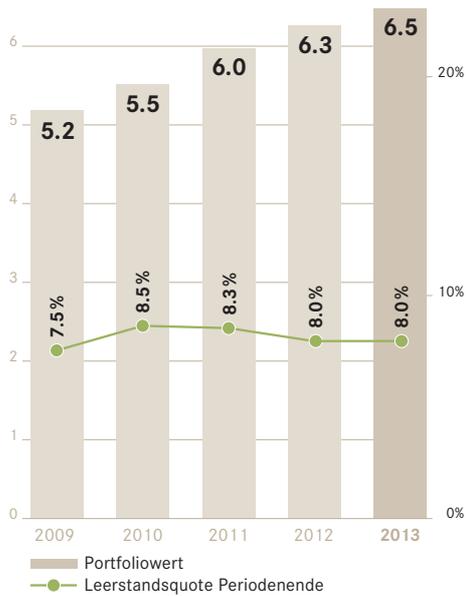
Miete nach grössten Mietern



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%

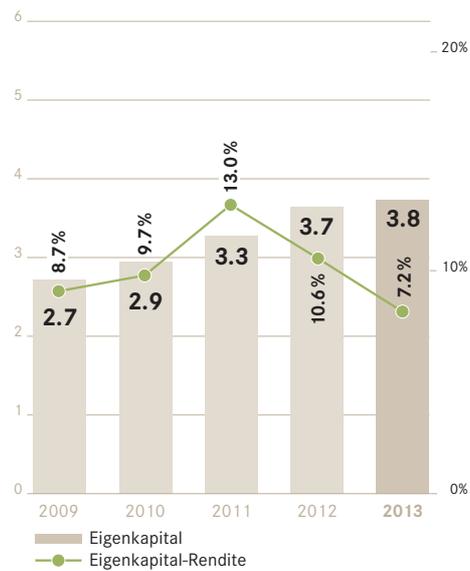
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



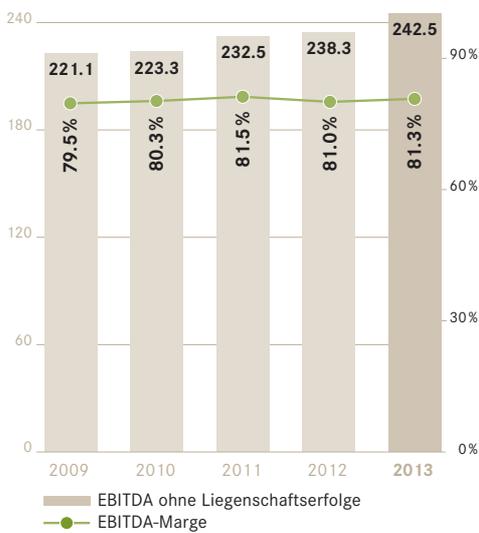
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



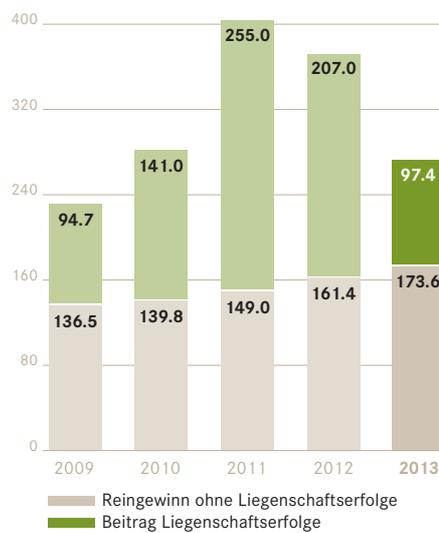
EBITDA

(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.

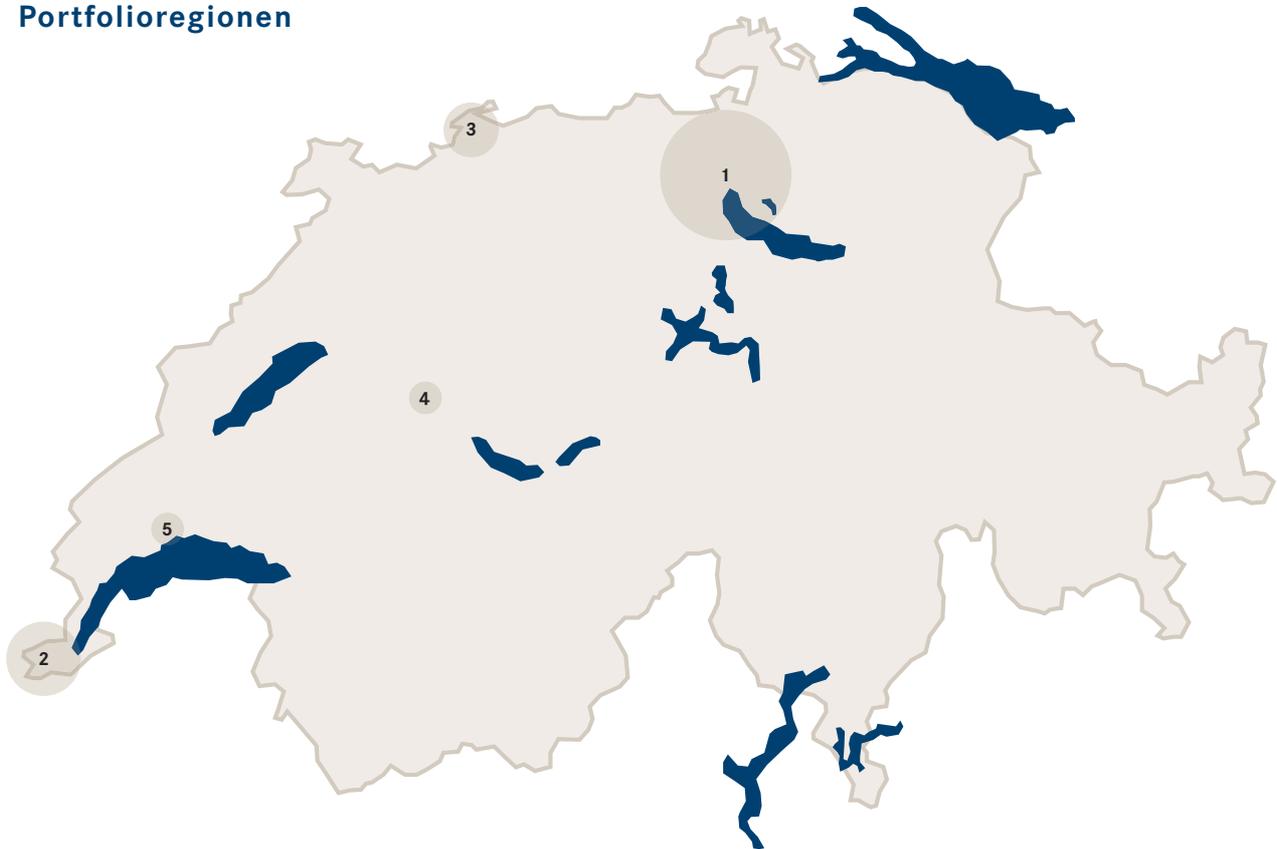
Organisches Wachstum: Im Zentrum steht die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dabei ist die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, dem Bautreuhand und den Bewirtschaftungsaktivitäten ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Intensive Vermietungsaktivitäten 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.

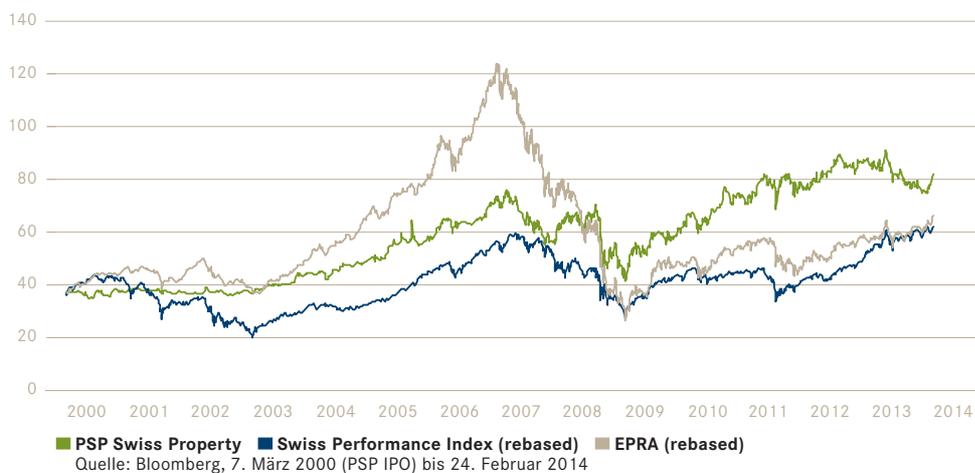
Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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).

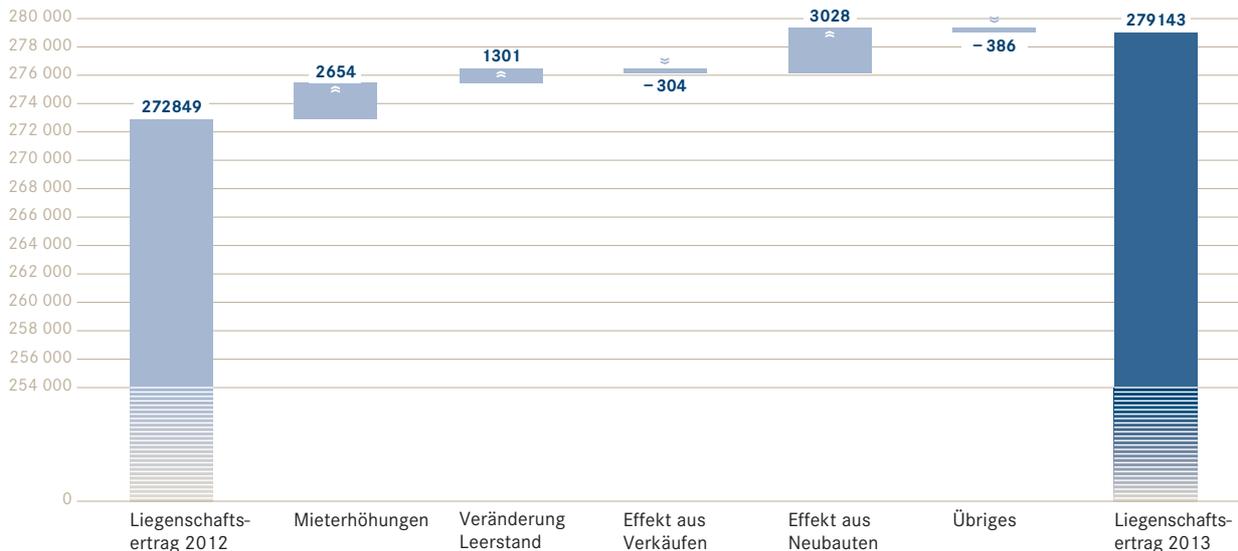
Bereits im 1. Quartal 2013 wurden folgende, mehrheitlich schon voll vermieteten Neubauten in Zürich fertiggestellt und ins Anlageportfolio übertragen: i) Brandschenkestrasse 152b (Büroliegenschaft «Kesselhaus»), ii) Limmatstrasse 250-254/264/266 (Löwenbräu-Areal, Büroliegenschaft «Red») und iii) Theaterstrasse 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 angepasst	31. Dezember 2013	
	(in CHF 1 000)		
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 angepasst	31. Dezember 2013	
	(in CHF 1 000)		
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 betragen 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 betragen 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

Betriebs­ertrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- bewirt- schaftung			Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
		Immobilien- anlagen	Holding	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 Betriebs­ertrag		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 Anlageliegenschaften		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		4 672 217	3 389 974
Referenzsteuersatz		21.6%	21.4%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz		1 010 227	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
Wertvermehrende 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 Bewertungsdifferenzen 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
Wertvermehrende 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 Bewertungsdifferenzen 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	Amortisation			Bilanzwert	Nominalwert
	1. Jan. 2012	Emission	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	Amortisation			Bilanzwert	Nominalwert
	31. Dez. 2012	Emission	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
						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
						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:

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:

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

Zürich, 27. Februar 2014

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).

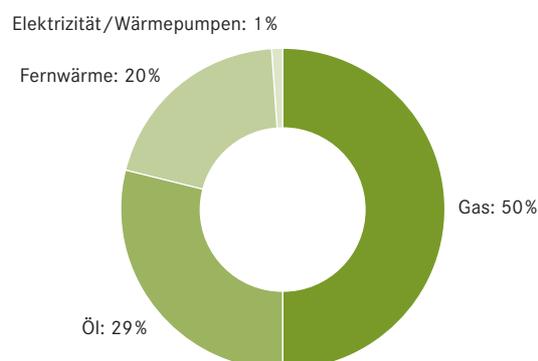
3 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhter Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

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 Anlagensfonds 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	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.
Genf/Cologny, Port Noir, Projekt «Genève Plage» ⁸	0	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lugano, Via Bosia 5, Areal «Paradiso» ⁹	11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» ¹⁰	53 765	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.
Wädenswil, Areal Wädenswil	23 619	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.
Zürich, Limmatstrasse, Löwenbräu-Areal («Black») ⁹	920	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.
Zürich, Projekt «Bahnhofquai/-platz»	3 379	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	166 035	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