

**Kurzversion**

**GESCHÄFTS-  
BERICHT**

**2013**

# Kennzahlen

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	Einheit	2012 angepasst <sup>1</sup>	2013	Veränderung <sup>2</sup>
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 <sup>3</sup>	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 <sup>4</sup>	%	4.7	4.6	
Netto-Rendite <sup>4</sup>	%	3.9	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>4, 5</sup>	%	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) <sup>6</sup>	CHF	8.21	5.91	– 28.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>6</sup>	CHF	3.60	3.79	5.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20	3.25 <sup>7</sup>	1.6%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>8</sup>	CHF	80.48	83.70	4.0%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>8</sup>	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 10, Fussnote 1.

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

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2013.

Der Geschäftsbericht 2013 ist unter [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar oder kann von den Aktionären mittels Antwortschein für die Generalversammlung bestellt werden.

## Grafiken/Tabellen

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

## Original in Deutsch

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

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

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



# 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 betrugen 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**

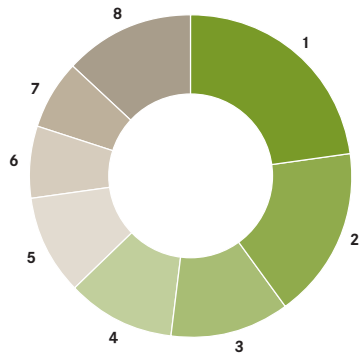
Der EPRA NAV beinhaltet auch latente Steuern sowie den Marktwert von Finanz-Derivaten. Ausserdem werden alle Entwicklungsliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Gegenüber dem Vorjahreswert konnte der EPRA NAV um 3.6% gesteigert werden.

## 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%.

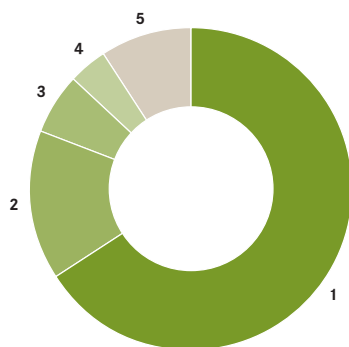
# Das Wichtigste in Kürze

## Miete nach Mieterart



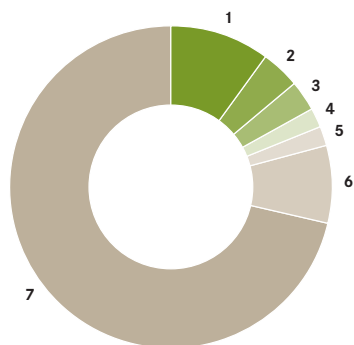
1	Verkauf	23%
2	Dienstleistungen	17%
3	Telekommunikation	12%
4	Finanzdienstleistungen	11%
5	Technologie	10%
6	Öffentliche Hand	7%
7	Gastronomie	7%
8	Übrige	13%

## Miete nach Nutzungsart



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

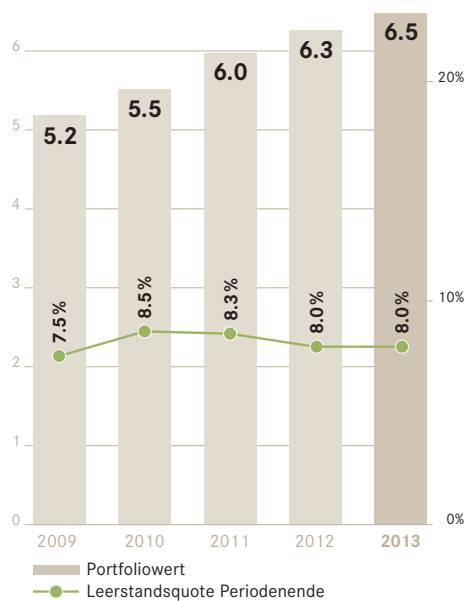
## Miete nach grössten Mietern



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%

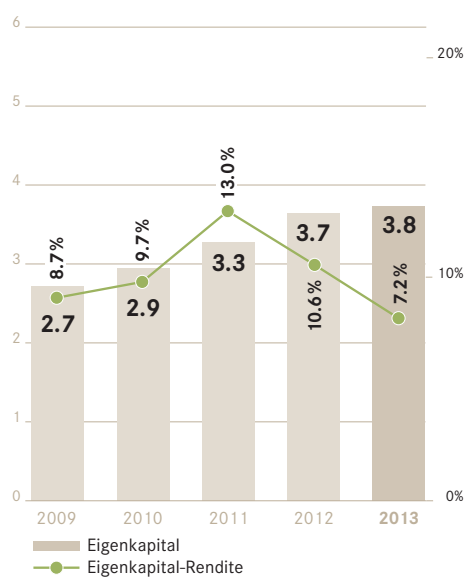
## Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



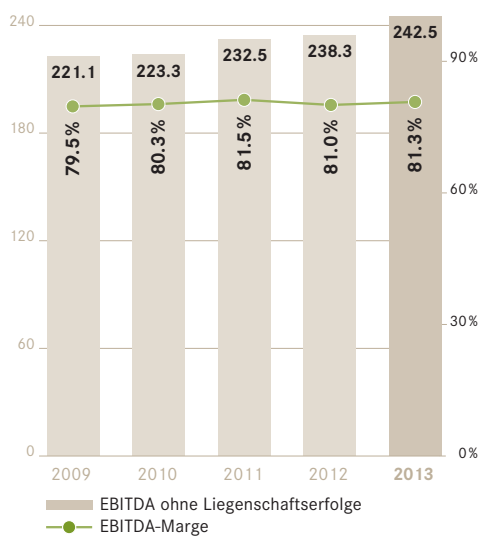
## Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



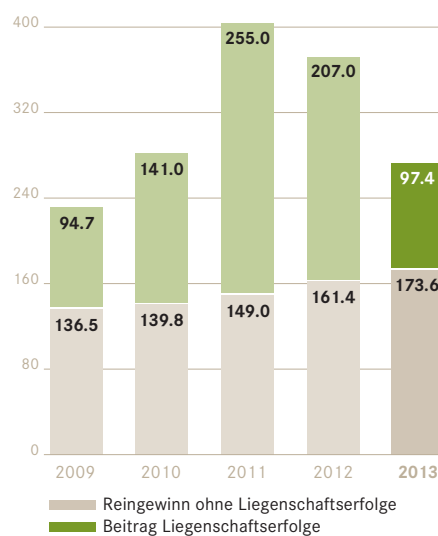
## EBITDA

(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 substanzielle 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

# Die PSP-Aktie

## Dividendenpolitik

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

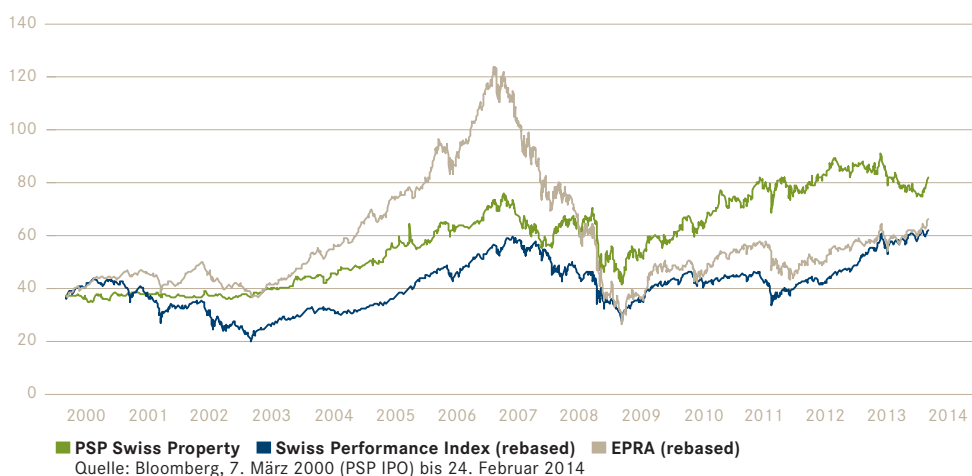
## Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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

Im Berichtsjahr 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 betrugen 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.).

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

**Kennzahlen**Einheit 2012 angepasst<sup>1</sup> 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 1829415, ISIN CH0018294154****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 <sup>2</sup>	Stück	8 126	8 126

**Kennzahlen pro Aktie**

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	8.21	5.91
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>3,4</sup>	CHF	3.60	3.79
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20	3.25 <sup>5</sup>
Payout-Ratio <sup>6</sup>	%	88.9	85.8
Barrendite <sup>7</sup>	%	3.7	4.3
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>8</sup>	CHF	80.48	83.70
Prämie (Abschlag) zum NAV <sup>9</sup>	%	7.5	- 9.8
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>8</sup>	CHF	95.00	99.25
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>9</sup>	%	- 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 10, Fussnote 1.

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.

**Investor Relations**

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

# PSP Swiss Property (Konsolidiert)

## Konsolidierte Erfolgsrechnung und Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

### Konsolidierte Erfolgsrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2012 angepasst	1. Januar bis 31. Dezember 2013
<b>Betriebsertrag</b>	(in CHF 1 000)	
Liegenschaftsertrag	272 849	279 143
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	266 851	128 144
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	65 034	81 505
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 52 241	- 68 456
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	130	0
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	94	5
Aktiviert Eigenleistungen	2 656	2 791
Übriger Ertrag	5 602	3 292
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>560 975</b>	<b>426 423</b>

### Betriebsaufwand

Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 532	- 11 433
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 18 122	- 17 984
Personalaufwand	- 18 834	- 19 135
Honorare an Dritte	- 52	- 49
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 414	- 7 198
Impairment-Belastung Liegenschaften	0	- 247
Abschreibungen	- 567	- 526
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 56 521</b>	<b>- 56 571</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>504 455</b>	<b>369 852</b>
Finanzertrag	2 162	1 243
Finanzaufwand	- 39 400	- 32 121
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>467 217</b>	<b>338 974</b>
Ertragssteueraufwand	- 98 832	- 67 980
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>368 385</b>	<b>270 993</b>
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	8.21	5.91

### Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

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

# PSP Swiss Property (Konsolidiert)

## Konsolidierte Bilanz

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

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

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

## Investor Relations

### **Vasco Cecchini**

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

# Kundenbetreuung

Effizient, kompetent, vor Ort

## Geschäftsstellen (Immobilienbewirtschaftung)

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

### Genf

**Leitung: Roland Zbinden**

PSP Management SA  
Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75  
CH-1211 Genf 7  
Telefon +41 (0)22 332 25 00  
Fax +41 (0)22 332 25 01

### Olten

**Leitung: Thomas Bracher**

PSP Management AG  
Baslerstrasse 44, Postfach  
CH-4603 Olten  
Telefon +41 (0)62 919 90 00  
Fax +41 (0)62 919 90 01

### Zürich

**Leitung: André Wenzinger**

PSP Management AG  
Brandschenkestrasse 152a, Postfach  
CH-8027 Zürich  
Telefon +41 (0)44 625 57 57  
Fax +41 (0)44 625 58 58



**PSP Swiss Property AG**

Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

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

**Börsenhandel, Handelssymbole**

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