

GESCHÄFTS-
BERICHT

2014

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2013	2014	Veränderung ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	279 143	277 150	- 0.7%
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.7	0.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	128 144	5 789	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 048	8 839	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 088	6 987	
Reingewinn	CHF 1 000	270 993	175 346	- 35.3%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	173 643	169 345	- 2.5%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	242 480	238 242	- 1.7%
Ebitda-Marge	%	81.3	81.8	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 541 812	6 684 665	2.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	3 839 230	3 840 795	0.0%
Eigenkapitalquote	%	58.7	57.5	
Eigenkapital-Rendite	%	7.2	4.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 838 784	1 928 669	4.9%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.1	28.9	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161	161	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 033 930	6 161 136	2.1%
Brutto-Rendite ³	%	4.6	4.5	
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.0	10.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	431 647	446 908	3.5%

Personalbestand

Periodenende	Stellen	86	83	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79	78	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	5.91	3.82	- 35.3%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.79	3.69	- 2.5%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25	3.25 ⁶	0.0%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	83.70	83.74	0.0%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	99.25	99.57	0.3%
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.50	85.80	13.6%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2013 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2013.

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 16, Fussnote 2.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2015 für das Geschäftsjahr 2014: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Inhalt

Überblick	
Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Vorwort des Verwaltungsrats	8
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	11
Firmenporträt	12
Die PSP-Aktie	16
Bericht zum Geschäftsjahr 2014	18
Finanzberichte	
Konzernrechnung	28
Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)	95
Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	
Vergütungsbericht	106
Erläuterungen zum Vergütungssystem	110
Anträge an die Generalversammlung 2015	114
Corporate Governance	
Zusatzinformationen	
Nachhaltigkeitsbericht	136
Immobilienportfolio	156
Mehrjahresübersicht	172
Kontaktstellen und wichtige Daten	174
Kundenbetreuung	175

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.

Nachhaltigkeit

Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version des Geschäftsberichts. Der Geschäftsbericht ist jedoch als PDF unter www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

www.psp.info

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

Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert

CHF 6.608 Mrd.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Massnahmen für CHF 152.5 Mio.

Eigenkapitalbasis

CHF 3.841 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 57.5 % und einer Verschuldungsrate von 28.9 % verfügt PSP Swiss Property weiterhin über eine starke Bilanz.

Erfolgreiches Fremdmittel-Management

Die unbenutzten zugesicherten Kreditlinien betragen Ende 2014 CHF 580 Mio. Zusammen mit unserer niedrigen Verschuldungsquote bedeuten diese Kreditlinien optimale finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum.

Ebitda

CHF 238.2 Mio.

Erwartungsgemäss ist der Ebitda aufgrund tieferer Mieterträge sowie geringerem Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen gegenüber dem Vorjahreswert leicht gesunken. Andererseits wurde die Prognose von rund CHF 235 Mio. um 1.4 % übertroffen.

Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge CHF 169.3 Mio.

Gegenüber dem Vorjahr sank der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge um 2.5 % bzw. CHF 0.10 pro Aktie auf CHF 3.69 pro Aktie. Die Ertragskraft bleibt aber auf einem guten Niveau.

Ausschüttung CHF 3.25/Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 1. April 2015 eine Auszahlung von CHF 3.25 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.8 % auf dem Jahresendkurs 2014 von CHF 85.80.

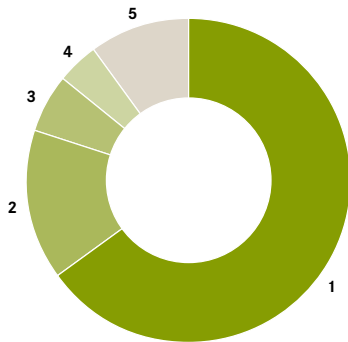
EPRA NAV CHF 101.39/Aktie

Der EPRA NAV beinhaltet auch latente Steuern sowie den Marktwert von Finanz-Derivaten. Ausserdem werden alle Entwicklungliegenschaften zu Marktwerten bewertet. Gegenüber dem Vorjahreswert konnte der EPRA NAV um 0.8 % gesteigert werden.

EPRA Cost Ratio 17.7 %

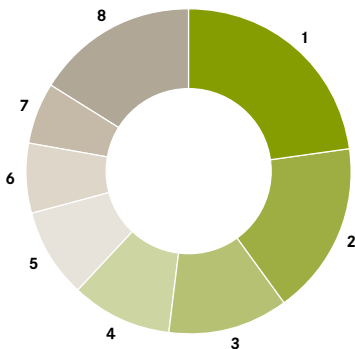
Der EPRA Cost Ratio vergleicht den Liegenschaftsaufwand plus den gesamten Betriebsaufwand mit dem Liegenschaftsertrag. Ohne Renovationskosten betrug der EPRA Cost Ratio 14.7 %.

Miete nach Nutzungsart



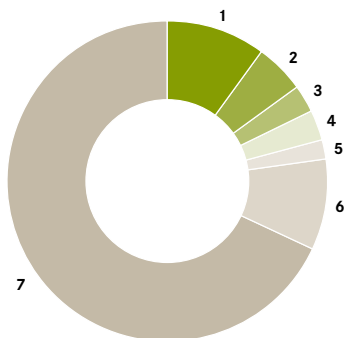
1	Büro	65 %
2	Verkauf	15 %
3	Parking	6 %
4	Gastronomie	4 %
5	Übrige	10 %

Miete nach Mieterart



1	Verkauf	23 %
2	Dienstleistungen	17 %
3	Telekommunikation	12 %
4	Technologie	10 %
5	Finanzdienstleistungen	9 %
6	Gastronomie	7 %
7	Öffentliche Hand	6 %
8	Übrige	16 %

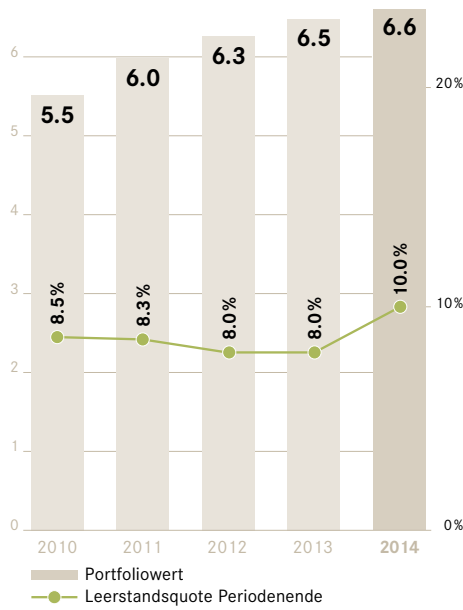
Miete nach grössten Mietern



1	Swisscom	10 %
2	Google	5 %
3	JT International	3 %
4	Roche	3 %
5	Schweizer Post	2 %
6	Nächste fünf grösste Mieter	9 %
7	Übrige	68 %

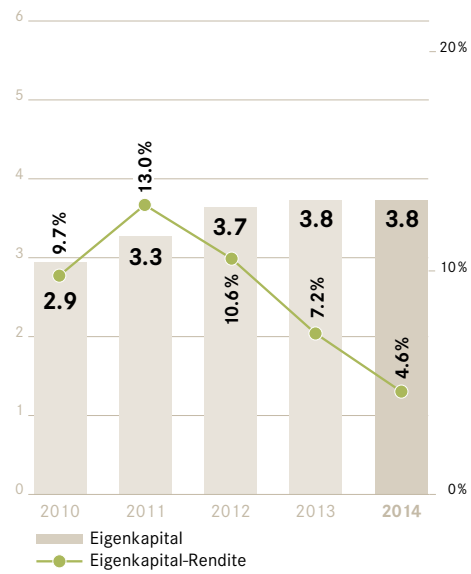
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



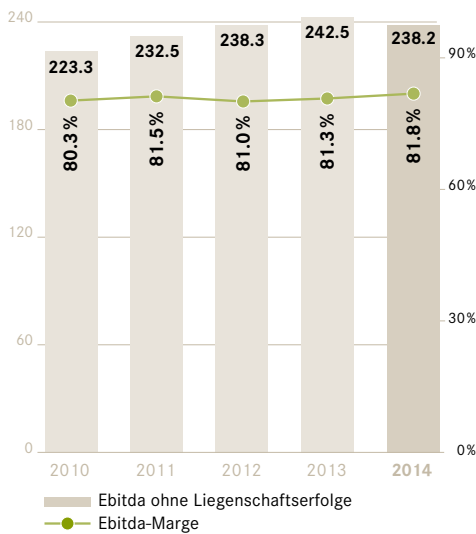
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



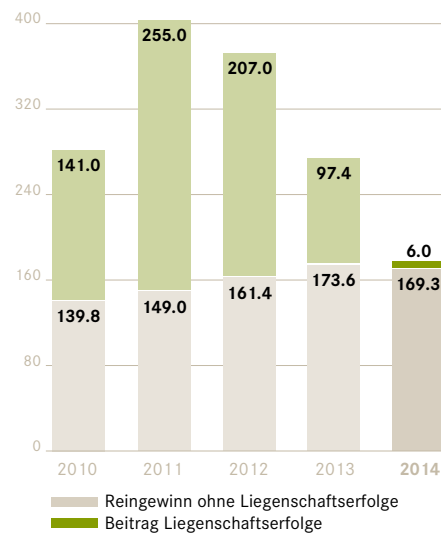
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Vorwort des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizer Volkswirtschaft hat sich 2014 mit einem BIP-Wachstum von knapp 2 % wie in den Vorjahren gut entwickelt. 2015 ist jedoch generell mit schwierigeren Rahmenbedingungen zu rechnen.

Die Staatsschuldenkrise europäischer Länder dauert an. Die Europäische Zentralbank (EZB) dürfte mit ihrer expansiven Geldpolitik fortfahren und die Zinsen im Euro-Bereich tief halten. Diese Geldpolitik allein löst das Verschuldungsproblem unseres Erachtens aber nicht auf Dauer. Die nötigen Strukturreformen wurden noch nicht angegangen. Das tiefe Zinsniveau hat bei Staaten, die zur Verschuldung neigen, sogar den Anreiz für zusätzliche Ausgaben erhöht und den Druck für Reformen gemindert. Ein solcher Zustand ist nicht nachhaltig und kann jederzeit zu Ungleichgewichten mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Wirtschaft führen. Dies würde letztlich auch die Schweiz in Mitleidenschaft ziehen.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Januar 2015 die Euro-Untergrenze aufgegeben und ist so zu einer eigenständigen Geldpolitik zurückgekehrt. Als Massnahme gegen eine allzu hohe Überbewertung des Frankens hat die SNB Negativzinsen für Einlagen, die eine bestimmte Grenze überschreiten, eingeführt. Eine Zinserhöhung ist daher in absehbarer Zeit auch in der Schweiz nicht zu erwarten. Die gegenwärtig negativen Geldmarktzinsen führen allerdings zu einer zusätzlichen Belastung für Schuldner, die ihr Zinsrisiko mit Interest Rate Swaps absichern. Negative Zinssätze bedeuten nämlich, dass der Fix-Zahler auch den negativen variablen CHF-Libor zu entrichten hat.

Gerade auch vor diesem Hintergrund gibt vielen Leuten die zunehmende Anzahl wirtschaftskritischer Volksinitiativen in der Schweiz zu denken. Mit der Ablehnung der meisten dieser Initiativen – von Mindestlohn bis Epopop – hat das Schweizer Volk jedoch seiner grundsätzlich wirtschaftsfreundlichen Haltung zugunsten eines flexiblen Arbeitsmarkts und einer offenen Marktwirtschaft Ausdruck verliehen. Aus unserer Sicht gehen die grössten Risiken für die Schweizer Volkswirtschaft deshalb nicht von kontraproduktiven Volksentscheiden aus. Der Druck, den der starke Franken ausübt, könnte sich auf politischer Ebene positiv auswirken und so letztlich wieder der Wirtschaft zugutekommen.

Auf dem Büromarkt übersteigt derzeit das Angebot vielerorts die Nachfrage, und punktuell besteht, speziell an peripheren Lagen, ein strukturelles Überangebot. Zentrale, gut erschlossene und moderne Büroflächen sind aber nach wie vor gesucht. In den wirtschaftlichen Hauptregionen Zürich und Genf hat sich das Büroflächenangebot 2014 vergrössert. Das zusätzliche Flächenangebot und Leerstände bei den Geschäftsflächen werden sich hier noch einige Zeit dämpfend auf die Mietpreise auswirken.

Der Verkaufsflächenmarkt an zentralen Lagen («high street retail») präsentierte sich 2014 alles in allem robust, auch wenn die stürmische Expansion vieler Handelsketten etwas abgeflaut ist. Die Mietpreise blieben praktisch unverändert auf hohem Niveau. Der Markt ist zwar anspruchsvoll, von einer Krise kann aber keine Rede sein.

Die Neu- bzw. Weitervermietungen unserer Liegenschaften verliefen im Berichtsjahr zufriedenstellend. Bei den neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Unsere langfristig ausgerichtete Renovations- und Sanierungsstrategie macht sich bezahlt.

2014 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 169.3 Mio. (2013: CHF 173.6 Mio.). Gründe für den Rückgang waren ein um CHF 2.0 Mio. tieferer sanierungsbedingter Liegenschaftsertrag und ein um CHF 6.2 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (im Vergleichsjahr 2013 fielen ausserordentlich hohe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen an). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn 2014 erlaubt es uns, an der Generalversammlung vom 1. April 2015 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie). Dies entspricht einer Rendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2014 von CHF 85.80. Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

PSP Swiss Property ist solide finanziert und verfügt über eine starke Eigenkapitalbasis: Per Ende 2014 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 580 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei tiefen 28.9%. Die unabhängige Rating-Agentur Fitch bestätigte im März 2014 das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil».

Im Berichtsjahr wurde die Anlageliegenschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel für CHF 71.9 Mio. erworben; die Anlageliegenschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich wurde für CHF 10.6 Mio. verkauft.

In einem anspruchsvollen Marktumfeld sind wir bestrebt, unser Portfolio möglichst attraktiv und marktfähig zu halten. Unser Fokus liegt deshalb weiterhin auf der Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Wir haben festgestellt, dass zwar auf der einen Seite eine stabile bis leicht abnehmende Gesamtnachfrage nach kommerziellen Geschäftsflächen besteht; auf der anderen Seite steigt dagegen die Nachfrage nach modernen, nachhaltigen und individuell gestaltbaren Mietflächen. Aus diesem Grund haben wir bereits bei mehreren Liegenschaften umfangreiche Renovierungsarbeiten in Angriff genommen, dies v.a. in der Zürcher Innenstadt (z.B. am Bahnhofquai/Bahnhofplatz und an der Bahnhofstrasse 10). Insgesamt werden wir bei den Anlageimmobilien im laufenden Jahr und 2016 rund CHF 120 Mio. für Renovationen und Umbauten investieren.

Im Rahmen der Areal- und Projektentwicklungen befinden sich der «Salmenpark» in Rheinfelden (1. Etappe, Investitionssumme von rund CHF 180 Mio.) sowie der Neubau der Wellness- und Spa-Anlage «Genève Plage» in Genf (Investitionssumme von rund CHF 30 Mio.) seit einigen Monaten im Bau. Im November 2014 begannen zudem die Bauarbeiten für den Neubau «Grosspeter Tower» in Basel. Hier entsteht ein Hochhaus mit 78 Metern Höhe mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen); das Investitionsvolumen beim «Grosspeter Tower» beträgt rund CHF 115 Mio.

Überdies erarbeiten wir Konzepte für drei Liegenschaften in Zürich-West: i) Für zwei Objekte werden Ersatzneubauten in Betracht gezogen, wobei der Baustart aufgrund der Planungs- und Bewilligungszeiten erst mittelfristig erfolgen kann. ii) Für eine weitere Immobilie dürften die Umbauarbeiten bereits im laufenden Jahr beginnen. Wir nehmen diese Projekte in Angriff, weil wir überzeugt sind, dass sich dieser Standort mittel- bis langfristig überdurchschnittlich entwickeln wird. Zürich-West verwandelt sich je länger je mehr von einem gesuchten Wohn- und Freizeitraum zu einem bevorzugten Stadtteil mit umfassendem Dienstleistungsangebot.

Das laufende Jahr haben wir zuversichtlich in Angriff genommen – mit unserer bewährten, transparenten Geschäftspolitik und einem klaren Fokus auf hochwertige Schweizer Geschäftsimmobilien.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 225 Mio. (2014: CHF 238.2 Mio.). Der Rückgang gegenüber 2014 ist in erster Linie auf einen geringeren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie das Wegfallen der Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung zurückzuführen. Die Mieteinnahmen dürften stabil bleiben.

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2015 mit einer Quote von rund 10 % (Ende 2014: 10.0 %).



Dr. Günther Gose
Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

2. März 2015

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Verwaltungsrat



Dr. Günther Gose
Präsident



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter



Adrian Dudle
Mitglied



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 6.161 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 0.447 Mrd. Mit einem totalen Immobilienwert von CHF 6.608 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

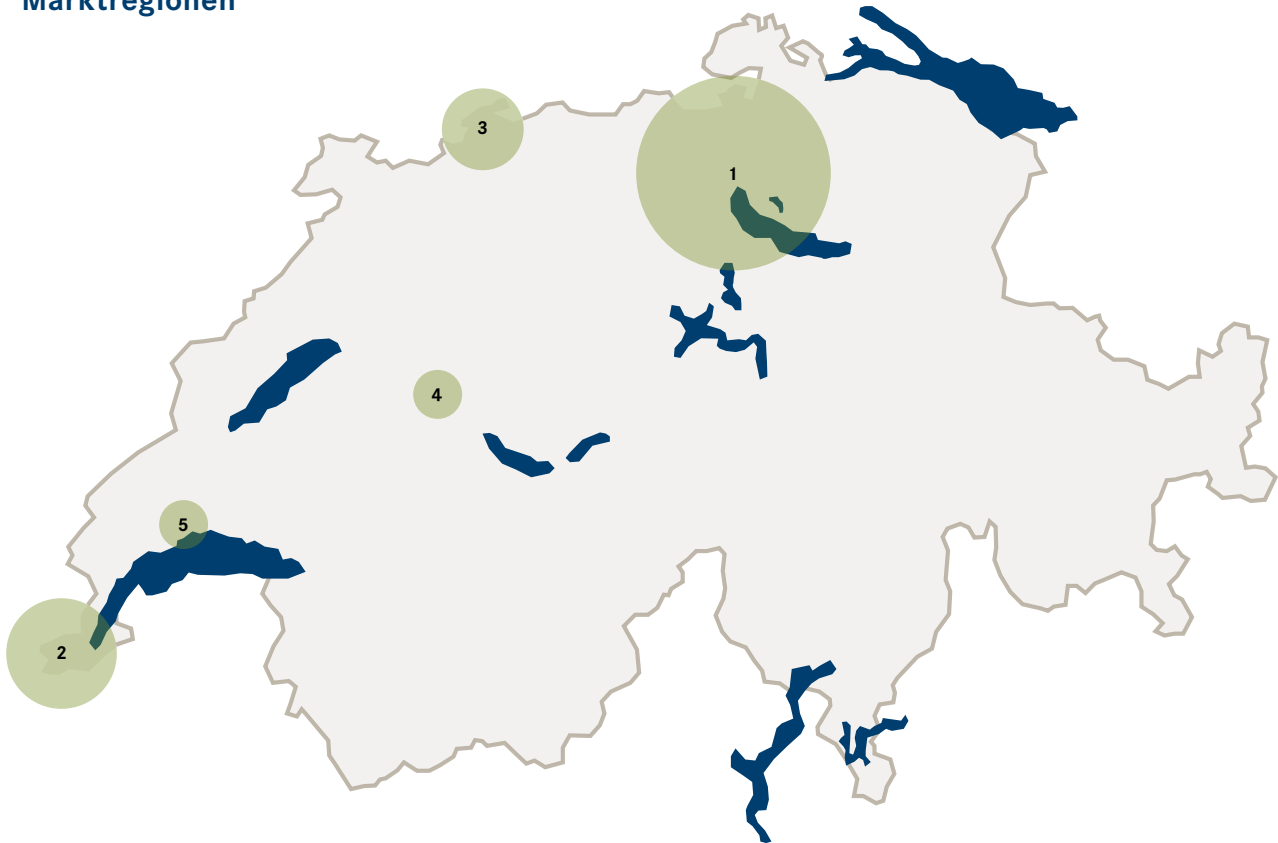
PSP Swiss Property schafft Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum.

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.

Marktregionen



Region Zürich 1
 » CHF 3.9 Mrd.
 » 59%

Brandschenke-
strasse 90, Zürich



Region Bern 4
 » CHF 0.2 Mrd.
 » 4%

Laupenstrasse 18/18a,
Bern



Region Genf 2
 » CHF 0.9 Mrd.
 » 13%

Place du Molard 7,
Genf



Region Lausanne 5
 » CHF 0.3 Mrd.
 » 5%

Place Saint-François 15,
Lausanne



Region Basel 3
 » CHF 0.5 Mrd.
 » 7%

Kirschgarten-
strasse 12/14, Basel

**Übrige
Standorte**
 » CHF 0.3 Mrd.
 » 5%

**Areale & Entwick-
lungsliegenschaften**
 » CHF 0.4 Mrd.
 » 7%

Ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit jeher ein zentraler Faktor in unserer Geschäftstätigkeit. Aufgrund der Grösse des Liegenschaftsportfolios ist sich PSP Swiss Property seiner besonderen Verantwortung bewusst, wenn es um die effiziente und nachhaltige Nutzung von Ressourcen und Energie geht. Ziel ist es, den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens in allen Phasen der Geschäftstätigkeit so klein wie möglich zu halten, vom Bau neuer Liegenschaften über Renovationen und Sanierungen bis zum Betrieb und Unterhalt.

Doch die Deklaration von Nachhaltigkeitszielen ist das eine; die notwendigen Massnahmen auch wirklich umzusetzen, ist etwas ganz anderes. Aus diesem Grund setzt PSP Swiss Property ein Nachhaltigkeits-Team ein, welches ein ökologisches Nachhaltigkeitsprogramm definiert und ein umfassendes Energie-Managementsystem eingeführt hat. Hinsichtlich Transparenz, veröffentlicht PSP Swiss Property seit 2010 jeweils im Rahmen des Geschäftsberichts einen Nachhaltigkeitsbericht. Der Erfolg zeigt, dass das Unternehmen auf dem richtigen Weg ist: Die CO₂-Emissionen beispielsweise sinken von Jahr zu Jahr.

Weitere Informationen finden sich im Nachhaltigkeitsbericht auf den Seiten 136 bis 143.

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 3.841 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.5 % – wies PSP Swiss Property per Ende 2014 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 1.929 Mrd., was lediglich 28.9 % der Bilanzsumme entspricht. Die restlichen 13.6 %-Punkte waren hauptsächlich Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen. Im Weiteren betragen die unbenutzten zugesicherten Kreditlimiten per Ende 2014 CHF 580 Mio. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 32.3 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 (5), Sekretariat (1)		
Immobilienanlagen	Immobilienbewirtschaftung	Finanzen/Administration
Asset Management (5)	Geschäftsstelle Zürich (14)	Rechnungswesen (11)
Erstvermietung (2)	Geschäftsstelle Olten (7)	Kommunikation (2)
Analyse/Reporting (2)	Geschäftsstelle Genf (9)	Tresorerie (1)
Bautreuhand (13)		Informatik (5)

Total Anzahl Mitarbeitende: 83 (Vollzeitstellen 78)

Alter	Anzahl Mitarbeitende	Dienstjahre	Anzahl Mitarbeitende
< 20-jährig	1	< 5 Jahre	34
21- bis 25-jährig	2	6 bis 10 Jahre	24
26- bis 35-jährig	20	11 bis 15 Jahre	18
36- bis 45-jährig	22	16 bis 20 Jahre	5
46- bis 55-jährig	18	> 20 Jahre	2
> 55-jährig	20		

Ende 2014 beschäftigte PSP Swiss Property 83 Mitarbeitende (Ende 2013: 86); der Frauenanteil betrug 41 % (Ende 2013: 43 %). Die Fluktuation lag bei 7 % (2013: 8 %).

Ende 2014 waren zudem gesamtschweizerisch 25 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2013: 27). 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 141.

¹ Im Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.1, Seite 116, 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.

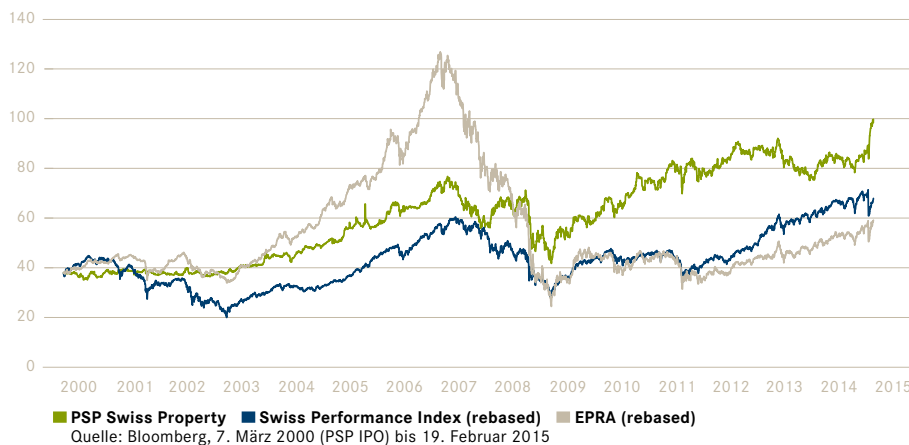
Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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 2014 wurden, anstelle einer Dividende für das Geschäftsjahr 2013, Reserven aus Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 149.0 Mio. ausgeschüttet (Vorjahr: CHF 146.8 Mio.). Per Ende 2014 betragen die Reserven aus Kapitaleinlagen noch CHF 232.1 Mio.

Aktienkursentwicklung

(in CHF)



Der Kurs der PSP-Aktie stieg 2014 um 13.6 % von CHF 75.50 auf CHF 85.80. Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2014 CHF 83.74; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 2.5 % gehandelt. Seit der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2014 stieg die Aktie um 127.3 %.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2014 wurden täglich im Schnitt 81 318 Aktien im Wert von CHF 6.6 Mio. gehandelt (2013: 89 745 Aktien im Wert von CHF 7.4 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2014 CHF 1.661 Mrd. (2013: CHF 1.857 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	2013	2014	Veränderung ¹
Aktienkurs				
Höchst	CHF	91.25	86.50	
Tiefst	CHF	74.15	74.25	
Periodenende	CHF	75.50	85.80	13.6%

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

Börsenkapitalisierung

Höchst	CHF Mio.	4 185.4	3 967.6	
Tiefst	CHF Mio.	3 401.1	3 405.7	
Periodenende	CHF Mio.	3 463.0	3 935.5	13.6%

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	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien ²	Stück	8 126	8 027	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	5.91	3.82	- 35.3%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{3, 4}	CHF	3.79	3.69	- 2.5%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25	3.25 ⁵	0.0%
Payout-Ratio ⁶	%	85.8	88.1	
Barrendite ⁷	%	4.3	3.8	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	83.70	83.74	0.0%
Prämie (Abschlag) zum NAV ⁹	%	- 9.8	2.5	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸	CHF	99.25	99.57	0.3%
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	%	- 23.9	- 13.8	

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2013 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2013.

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 16, Fussnote 2.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2015 für das Geschäftsjahr 2014: 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.

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 116 bis 117.

Investor Relations

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

Bericht zum Geschäftsjahr 2014

Marktumfeld

Investitionsmarkt

Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind nach wie vor v.a. für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch für private Anleger interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch ihre langfristig konstanten Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus. Ausländische Investoren schätzen zudem 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 2014 hoch. In den Central Business Districts (CBD) von Zürich und Genf werden für die wenigen verfügbaren Immobilien weiterhin Top-Preise bezahlt.

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 und keinen nachhaltigen Mehrwert generiert, kommt ein Kauf für PSP Swiss Property nicht 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 für 2015 und darüber hinaus gut positioniert.

Vermietungsmarkt

Auf dem Büromarkt ist das Angebot derzeit vielerorts grösser als die Nachfrage, v.a. ausserhalb der Stadtzentren. In den letzten Jahren wurde schlicht zu viel gebaut. Schweizweit gesehen entwickeln sich die Angebots- und Abschlussmieten deshalb leicht rückläufig. Speziell im Grossraum Zürich stehen die Büromieten seit längerem unter Druck. Und obwohl die Bautätigkeit bei den Geschäftsliegenschaften mittelfristig abflachen wird, muss aufgrund des strukturellen Überangebots an Büroflächen v.a. an peripheren Standorten in den kommenden Jahren mit Mietpreissenkungen gerechnet werden. Zudem sind nun auch bei Neubauprojekten längere Insertionsdauern festzustellen.

Im Central Business District von Zürich ist der Leerstand seit einigen Monaten stabil; hier ist der Druck auf die Mietpreise weniger ausgeprägt. Die Verlagerung von Bank-Arbeitsplätzen an die Peripherie scheint weitgehend abgeschlossen zu sein. Die Absorption der Leerstände verläuft langsam und mehrheitlich durch kleinere und mittlere Unternehmen.

Im restriktiveren Genf konnte weniger Büroraum neu gebaut werden; dementsprechend ist das Überangebot an Büroflächen geringer und die Leerstandsquote tiefer. Trotzdem gibt es zurzeit auch hier zu viel leeren Büroraum; dies führt tendenziell zu einem leicht sinkenden Mietpreisniveau.

Der Vermietungsmarkt für Verkaufsflächen zeigte sich 2014 gesamthaft gesehen von seiner robusten Seite, dies v.a. dank des anhaltend kräftigen Privatkonsums. Als besonders stark erwiesen sich weiterhin gute Passanten- und Zentrumslagen. Inwieweit der expandierende Online-Handel zur Konkurrenz für real existierende Läden wird, bleibt abzuwarten. Vermehrt unter Druck kommen dürften Läden in Agglomerationen und solche mit veralteten Einrichtungen und Grundrissen. Wir gehen davon aus, dass das Mietpreisniveau an frequenzstarken und repräsentativen Standorten, wo sich ein grosser Teil unserer Liegenschaften befindet, unverändert hoch bleiben wird.

Der kommerzielle Immobilienmarkt wird in den kommenden Jahren auf jeden Fall anspruchsvoller werden. Mieter von Büro- und Verkaufsflächen wünschen ein attraktives Angebot, das sich v.a. durch flexible Nutzungsmöglichkeiten, die Berücksichtigung ökologischer Aspekte und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr auszeichnet. Aufgrund des Überangebots steht den Akteuren auf dem Markt ein Verdrängungswettbewerb bevor. Dabei verfügen Neubauten oder umfassend renovierte Immobilien über einen kompetitiven Vorteil.

Somit ist es aus unserer Sicht entscheidend, dass man sich als Vermieter richtig positioniert und veraltete Liegenschaften umfassend renoviert. Damit verzichtet man zwar während der Umbauzeit auf Mieteinnahmen, ist dafür aber für die künftige Vermietung umso besser aufgestellt. Dies ist genau einer unserer Geschäftsschwerpunkte im Rahmen unserer Portfoliooptimierung. In den letzten Jahren haben wir bereits etliche Immobilien umfassend neu ausgerichtet. Gegenwärtig befinden sich mehrere Liegenschaften im Renovationsprozess, so z.B. am Bahnhofquai / Bahnhofplatz und an der Bahnhofstrasse 10 in Zürich. Zudem erarbeiten wir für drei Liegenschaften in Zürich-West neue Konzepte; für zwei Objekte erwägen wir dabei Ersatzneubauten.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste Ende 2014 161 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen fünf Entwicklungsareale und fünf Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.608 Mrd. (Ende 2013: CHF 6.466 Mrd.).

Anlageliegenschaften

Im Berichtsjahr wurde die Anlageliegenschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel für CHF 71.9 Mio. erworben; die Anlageliegenschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich wurde für CHF 10.6 Mio. verkauft.

Per Ende 2014 waren drei Anlageliegenschaften im Gesamtwert von CHF 9.3 Mio. für den Verkauf bestimmt.

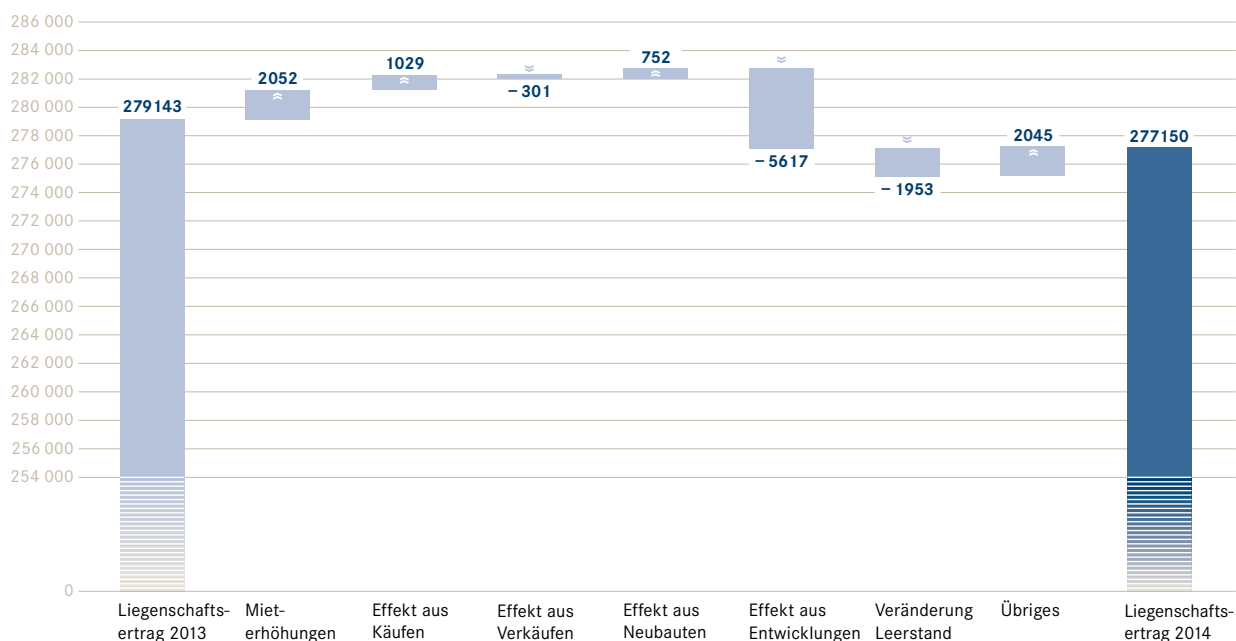
Unser Immobilien-Asset-Management eruiert laufend, in welchen Liegenschaften Wertsteigerungspotenzial und Optimierungsmöglichkeiten für die Vermietung vorhanden sind. Dieses Potenzial wird durch Umbauten und andere Massnahmen konkretisiert und ausgeschöpft. So befinden sich im Rahmen dieser Hauptaufgabe mehrere

Liegenschaften in einem umfassenden Renovationsprozess. Dabei konzentrieren wir uns zurzeit v.a. auf die Zürcher Innenstadt mit Schwerpunkten am Bahnhofquai/Bahnhofplatz und an der Bahnhofstrasse 10. Insgesamt werden wir bei den Anlageimmobilien im laufenden Jahr und 2016 rund CHF 120 Mio. für Renovationen und Umbauten investieren.

Zudem werden Konzepte für drei Liegenschaften in Zürich-West entwickelt: i) Bei zwei Objekten kommen Ersatzneubauen in Frage; aufgrund von Planungszeiten und Bewilligungsfristen ist hier der Baustart erst mittelfristig möglich. ii) Bei der dritten Liegenschaft rechnen wir mit einem Baubeginn noch im laufenden Jahr.

Entwicklung Liegenschaftsertrag

(in CHF 1000)



Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 5.8 Mio. Diese nur geringe Veränderung ergab sich aus der gegenseitigen Kompensation verschiedener Werttreiber. Dabei hatten in 2014 getätigte Renovationen und ein um 10 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz einen positiven Effekt – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Stichtag nominal 4.81 % (Ende 2013: 4.91 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassung der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationskosten bei einzelnen Liegenschaften haben die positiven Effekte in etwa kompensiert.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende 2014 wie erwartet 10.0% (Ende 2013: 8.0%).

Von den 10.0% waren 2.8%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.6 Mrd. trugen insgesamt 2.2%-Punkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.3 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 5.0%-Punkte.

Von den im Jahr 2015 auslaufenden Mietverträgen (CHF 26.5 Mio.) waren per Ende 2014 41% erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2015 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 10%.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

PSP Swiss Property besitzt und entwickelt insgesamt fünf Areale und fünf Einzelprojekte:

Löwenbräu-Areal, Zürich

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

Das Bürogebäude «Red» mit dem dazugehörigen älteren Gebäudeteil (ehemaliges Brauereihauptgebäude) wurde 2013 fertiggestellt. «Red» wird mit dem Label «LEED Gold» auch den Anforderungen an ein nachhaltiges Gebäude gerecht.

Der Bau des Wohnturms «Black» wurde im 1. Quartal 2014 abgeschlossen. Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende 2014 47 verkauft. In der Berichtsperiode wurden drei Wohnungen an die Käufer übertragen (2013: 44).

Weitere Angaben: www.loewenbraeu-black.ch

Gurtenareal, Wabern bei Bern

Die Wohnüberbauung (99 Eigentumswohnungen und zwei Ateliers) wurde 2014 fertiggestellt. Alle 99 Wohnungen und beide Ateliers sind verkauft; davon wurden in der Berichtsperiode 98 Wohnungen und beide Ateliers an die Käufer übertragen; die letzte Wohnung wird 2015 übertragen.

Die Gewerbeflächen in der hinteren und mittleren Zeile wurden bis Ende 2014 fertig saniert. Der letzte Industriebau mit der ehemaligen Flaschenabfüllanlage (der sogenannte «Elefant») wird seit Anfang 2015 saniert und für Büro- und Gewerbeflächen bereitgestellt.

«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 geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund CHF 250 Mio.

Die 1. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 180 Mio. (per Ende 2014 waren davon CHF 67.1 Mio. beansprucht) umfasst Flächen für Wohnen und Detailhandel, ein Alters- und Pflegeheim sowie Büros. Die Objekte mit kommerzieller Nutzung werden wir ins eigene Portfolio übernehmen; die Mehrheit der Wohneinheiten werden wir verkaufen.

Der Baubeginn erfolgte Ende August 2013; die Fertigstellung ist für 2016 geplant. 45 % der Gewerbeflächen und 13 der 36 Mietwohnungen sind vorvermietet. Per Ende 2014 waren von den 113 Eigentumswohnungen 46 verkauft.

Weitere Angaben: www.salmenpark.ch

Projekt «Genève Plage», Genf/Cologne

Der Bau der Anlage, die bereits an einen erfahrenen Betreiber vorvermietet ist, begann im Juni 2013 und wird bis Ende 2015 dauern. Die Investitionssumme für diese Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände der «Genève Plage» in Genf/Cologne, Port Noir, beträgt rund CHF 30 Mio. (per Ende 2014 waren davon CHF 11.4 Mio. beansprucht). 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 wird ein Neubau (vier Geschosse) mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen, eine Wohnung) mit einer Investitionssumme von rund CHF 6 Mio. realisiert (per Ende 2014 waren davon CHF 5.1 Mio. beansprucht). Der Neubau wird im 1. Quartal 2015 fertiggestellt. Per Ende 2014 waren das dritte Obergeschoss sowie die Wohnung im vierten Obergeschoss bereits vorvermietet.

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 drei Etappen realisiert.

Die 1. Etappe wird rund CHF 33 Mio. kosten (per Ende 2014 waren davon CHF 4.1 Mio. beansprucht) und umfasst die Renovation der beiden Immobilien Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15. Die Renovation begann im April 2014 und wird voraussichtlich bis Sommer 2016 dauern.

2. Etappe: Die Renovation des Gebäudes Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 begann Ende 2014 und wird voraussichtlich bis Ende 2017 dauern. Hierfür sind ebenfalls rund CHF 33 Mio. vorgesehen (per Ende 2014 waren davon CHF 0.5 Mio. beansprucht).

3. Etappe: Die Liegenschaft Bahnhofplatz 2 wird voraussichtlich von 2021 bis 2023 renoviert. Dafür sind rund CHF 12 Mio. eingeplant.

Projekt «Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18», Zürich

Diese Liegenschaft wird bis Sommer 2015 umfangreich saniert; insbesondere werden die technischen Anlagen erneuert. Vorgesehen ist eine gemischte Nutzung mit Verkaufs- und Büroflächen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 15 Mio. (per Ende 2014 waren davon CHF 3.3 Mio. beansprucht). Per Ende 2014 waren 80% der Mietfläche vermietet.

Projekt «Grosspeter Tower», Basel

Im November 2014 begannen die Bauarbeiten für den Neubau «Grosspeter Tower» in Basel. Hier entsteht ein Hochhaus mit 78 Metern Höhe und rund 18 000 m² Mietfläche für ein Hotel und Büros. In Sachen Nachhaltigkeit werden LEED-Gold, Minergie und ein Zero-Emission-Betrieb angestrebt. Das Investitionsvolumen beim «Grosspeter Tower» beträgt rund CHF 115 Mio. (per Ende 2014 waren davon CHF 12.3 Mio. beansprucht). Der Bau wird bis Ende 2016 dauern.

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). Wir beabsichtigen, nach der Fertigstellung sämtliche Objekte zu veräussern.

Areal Wädenswil

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

Kapital-Management

Per Ende 2014 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.70 % (Ende 2013: 1.85 %). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.9 Jahre (Ende 2013: 3.4 Jahre).

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende 2014 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 580 Mio. Dieser substantielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für allfällige Akquisitionen.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.841 Mrd. (Ende 2013: CHF 3.839 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.5 % (Ende 2013: 58.7 %) – wies PSP Swiss Property per Ende 2014 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug per Ende 2014 CHF 1.929 Mrd. oder 28.9 % der Bilanzsumme (Ende 2013: CHF 1.839 Mrd. bzw. 28.1 %).

Im März 2014 bestätigte die Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit «A-» und stabilem Ausblick.

Konsolidiertes Jahresergebnis 2014

2014 wurde ein Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge³ von CHF 169.3 Mio. erwirtschaftet (2013: CHF 173.6 Mio.). Gründe für den Rückgang waren ein um CHF 2.0 Mio. tieferer sanierungsbedingter Liegenschaftsertrag und ein um CHF 6.2 Mio. geringerer Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen (2013 fielen ausserordentlich hohe Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen an). Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.69 (2013: CHF 3.79). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 175.3 Mio. (2013: CHF 271.0 Mio.). Der Rückgang ist hauptsächlich auf die geringere Aufwertung der Liegenschaften zurückzuführen; diese betrug im Berichtsjahr CHF 5.8 Mio. (2013: CHF 128.1). Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen belief sich auf CHF 3.82 (2013: CHF 5.91).

Der Liegenschaftsertrag verringerte sich renovationsbedingt auf CHF 277.2 Mio. (2013: CHF 279.1 Mio.).

Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen erreichte CHF 6.8 Mio. (2013: CHF 13.0 Mio.). In der Berichtsperiode wurden auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern 98 Wohnungen und beide Ateliers sowie auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich drei Wohnungen an ihre Käufer übertragen.

Aus dem Verkauf einer Anlageliegenschaft resultierte ein Erfolg von CHF 2.0 Mio. (Vorjahr: kein Verkauf).

Der übrige Ertrag stieg um CHF 0.7 Mio. auf CHF 4.0 Mio. (2013: CHF 3.3 Mio.); dabei erhöhte sich der Beitrag aus der MWSt-Einlagebesteuerung auf CHF 3.3 Mio. (2013: CHF 2.9 Mio.).

³ Vgl. dazu Definition auf Seite 16, Fussnote 2.

Der Betriebsaufwand sank um CHF 2.8 Mio. auf CHF 53.7 Mio. (2013: CHF 56.6 Mio.). Der Finanzaufwand veränderte sich mit CHF 30.7 Mio. kaum (2013: CHF 30.9 Mio.).

Per Ende 2014 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 83.74 (Ende 2013: CHF 83.70). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 99.57 (Ende 2013: CHF 99.25). Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. dazu auch die EPRA-Tabelle auf den Seiten 90 bis 92) betrug CHF 101.39 (Ende 2013: CHF 100.57).

Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 1. April 2015 für das Geschäftsjahr 2014 eine Ausschüttung von CHF 3.25 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Vorjahr: CHF 3.25 pro Aktie). In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 88.1%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2014 von CHF 85.80 ergibt dies eine Rendite von 3.8%.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 6. Februar 2015 eine 1.00%-Anleihe mit einer Laufzeit von 2015 bis 2025 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2015

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.

Für das Geschäftsjahr 2015 erwarten wir ein EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 225 Mio. (2014: CHF 238.2 Mio.). Der Rückgang gegenüber 2014 ist in erster Linie auf einen geringeren Erfolg aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten sowie das Wegfallen der Beiträge aus der MWSt-Einlageentsteuerung zurückzuführen. Die Mieteinnahmen dürften stabil bleiben.

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2015 mit einer Quote von rund 10% (Ende 2014: 10.0%).

Die Geschäftsleitung, im März 2015

Finanzberichte

Konzernrechnung	28
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	28
Konsolidierte Bilanz	29
Konsolidierte Geldflussrechnung	30
Konsolidierter Eigenkapitalnachweis	32
Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2014	34
Bericht der Revisionsstelle	80
Immobilienbewertungsbericht Wüest & Partner AG	82
Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontierungssätze	88
EPRA Performance-Kennzahlen	90
Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)	95
Erfolgsrechnung	95
Bilanz	96
Anhang zur Jahresrechnung 2014	97
Antrag des Verwaltungsrats betreffend Vortrag des Bilanzergebnisses auf neue Rechnung und Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen	101
Bericht der Revisionsstelle	102

Konsolidierte Erfolgsrechnung und Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Konsolidierte Erfolgsrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2013	1. Januar bis 31. Dezember 2014	Anmer- kung
Betriebsertrag	(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	279 143	277 150	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	128 144	5 789	13
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	81 505	87 913	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 68 456	- 81 100	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	2 026	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	5	18	14
Aktiviere Eigenleistungen	2 791	2 944	13
Übriger Ertrag	3 292	4 024	7
Total Betriebsertrag	426 423	298 765	
Betriebsaufwand			
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 433	- 11 349	8
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 17 984	- 15 662	
Personalaufwand	- 19 135	- 18 531	9
Honorare an Dritte	- 49	- 52	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 198	- 7 326	10
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 247	- 338	13
Abschreibungen	- 526	- 472	
Total Betriebsaufwand	- 56 571	- 53 730	
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	369 852	245 035	
Finanzertrag	1 243	1 270	11
Finanzaufwand	- 32 121	- 31 933	11
Betriebserfolg vor Steuern	338 974	214 373	
Ertragssteueraufwand	- 67 980	- 39 027	12
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	270 993	175 346	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	5.91	3.82	31

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2013	1. Januar bis 31. Dezember 2014	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	270 993	175 346	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen	24 675	- 30 456	17
■ Ertragssteueraufwand	- 1 933	2 386	12
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Personalvorsorge	920	- 4 740	24
■ Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung	0	9 107	13
■ Ertragssteueraufwand	- 202	- 1 004	12
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	294 453	150 639	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2013	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	Anmerkung
Anlageliegenschaften		5 942 645	6 006 810	6 115 040	13
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 783	15 376	36 764	13
Areale und Entwicklungsliegenschaften		173 243	307 932	370 661	13
Anteile an assoziierten Unternehmen		12	17	35	14
Finanzbeteiligungen		9	9	9	15
Forderungen		9 757	8 114	5 453	16
Derivative Finanzinstrumente		0	799	0	17
Immaterielle Anlagen		56	0	0	18
Mobile Sachanlagen		288	323	280	19
Latente Steuerguthaben		13 015	12 122	17 383	20
Total Anlagevermögen		6 154 808	6 351 502	6 545 624	
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 669	11 744	9 332	13
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		141 188	123 714	76 248	13
Forderungen		8 240	15 163	17 229	16
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 748	2 274	3 331	
Laufende Steuerguthaben		0	0	645	
Flüssige Mittel		33 603	37 414	32 256	
Total Umlaufvermögen		201 447	190 309	139 041	
Total Aktiven		6 356 255	6 541 812	6 684 665	
Passiven					
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	21
Kapitalreserven		1 031 037	884 264	735 189	
Gewinnreserven		2 704 821	2 975 814	3 151 160	
Neubewertungsreserven		- 48 894	- 25 434	- 50 141	22
Total Eigenkapital		3 691 551	3 839 230	3 840 795	
Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 220 000	1 360 000	23
Anleihen		498 360	368 879	568 669	23
Derivative Finanzinstrumente		46 014	22 019	51 058	17
Vorsorgeverpflichtungen		12 927	12 559	17 646	24
Latente Steuerverpflichtungen		678 961	725 171	743 428	20
Total langfristiges Fremdkapital		2 396 261	2 348 628	2 740 801	
Anleihen		149 926	249 905	0	23
Derivative Finanzinstrumente		2 061	2 180	2 798	17
Verpflichtungen		45 818	38 030	27 416	26
Passive Rechnungsabgrenzungen		45 408	52 411	60 921	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25 086	11 343	11 933	
Rückstellungen		143	85	0	25
Total kurzfristiges Fremdkapital		268 443	353 954	103 068	
Total Passiven		6 356 255	6 541 812	6 684 665	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Zug, 2. März 2015, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

Konsolidierte Geldflussrechnung

	1. Januar bis 31. Dezember 2013	1. Januar bis 31. Dezember 2014	Anmer- kung
	(in CHF 1 000)		
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	270 993	175 346	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 128 144	- 5 789	13
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 2 229	613	13
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	0	- 2 026	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 5	- 18	14
Aktivierte Eigenleistungen	- 2 791	- 2 944	13
Rückstellungsaufwand	- 35	- 85	25
Beanspruchung Rückstellungen	- 23	0	25
Impairment-Belastung Liegenschaften	247	338	13
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	552	347	
Abschreibungen	526	472	
Finanzaufwand netto	30 878	30 662	11
Ertragssteueraufwand	67 980	39 027	12
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	29 183	52 587	
Veränderung Forderungen	- 6 918	- 2 066	
Veränderung Verpflichtungen	- 7 814	- 10 638	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	6 359	- 1 115	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	9 953	9 536	
Bezahlte Zinsen	- 39 090	- 34 811	
Erhaltene Zinsen	1 241	1 269	
Erhaltene Dividenden	1	1	
Bezahlte Steuern	- 36 757	- 24 702	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	194 108	226 004	
Käufe von Anlageliegenschaften	0	- 71 940	13
Käufe von Entwicklungsliegenschaften	- 135	0	13
Investitionen Anlageliegenschaften	- 43 010	- 48 522	13
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 31 579	- 64 144	13
Verkäufe von Liegenschaften	0	10 586	13
Auszahlungen Darlehen	- 895	0	
Rückzahlungen Darlehen	2 538	2 661	
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 98	0	19
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 73 179	- 171 360	

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 31. Dezember 2013	1. Januar bis 31. Dezember 2014	Anmer- kung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 592	- 1 282	21
Verkäufe von eigenen Aktien	1 595	1 278	21
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	380 000	370 000	23
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 320 000	- 230 000	23
Emission Anleihe	120 000	200 000	23
Emissionskosten Anleihe	- 370	- 752	23
Rückzahlung Anleihe	- 150 000	- 250 000	23
Gewinnausschüttung	- 146 751	- 149 047	32
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 117 118	- 59 803	
Veränderung flüssiger Mittel	3 811	- 5 158	
Flüssige Mittel per 1. Januar	33 603	37 414	
Flüssige Mittel per 31. Dezember	37 414	32 256	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

	(in CHF 1 000)	Aktienkapital	Kapitalreserven
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
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen			
Veränderung Zinsabsicherungen			
Veränderung Personalvorsorge			
Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung			
Ertragssteueraufwand			
Sonstiges Ergebnis			
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		0	0
Ausschüttung an die Aktionäre			- 149 071
Erwerb eigener Aktien			
Verkauf eigener Aktien			0
Aktienbasierende Entschädigungen			- 4
Elimination Steuereffekt aus handelsrechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien			
31. Dezember 2014		4 587	735 189

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Eigene Aktien	Gewinnreserven	Neubewertungsreserven	Total Eigenkapital
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
	175 346		175 346
		- 30 456	- 30 456
		- 4 740	- 4 740
		9 107	9 107
		1 382	1 382
		- 24 707	- 24 707
0	175 346	- 24 707	150 639
			- 149 071
- 1 282			- 1 282
0			0
1 282			1 278
	0		0
0	3 151 160	- 50 141	3 840 795

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2014

1 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 2014 beschäftigte PSP Swiss Property 83 Mitarbeitende, entsprechend 78 Vollzeitstellen (Ende 2013: 86 bzw. 79).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2014 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Gruppengesellschaften per 31. Dezember 2014.

Die Konzernrechnung 2014 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 2. März 2015 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 1. April 2015.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundlagen der Rechnungslegung

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

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

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

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

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

2.2 Änderungen von Rechnungslegungsgrundsätzen

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

Per 1. Januar 2014 trat der nachfolgende angepasste Standard in Kraft. Die für PSP Swiss Property wesentliche Neuerung bzw. Änderung sowie deren Auswirkung präsentiert sich wie folgt:

- IAS 32 revised – Financial Instruments: Presentation – Offsetting Financial Assets and Liabilities: Diese Änderung präzisiert, unter welchen konkreten Voraussetzungen eine Nettodarstellung von Finanzaktiven und -passiven zulässig ist. Für PSP Swiss Property hat dieser Standard keine Auswirkungen auf die Darstellung im Konzernabschluss.

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

- IFRS 9 – Financial Instruments (2014): Der nun finalisierte Standard umfasst die Bereiche Klassifizierung und Bewertung, Hedge Accounting sowie Impairment von Finanzinstrumenten.

PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung der neuen Anforderungen zum Hedge Accounting. Das neue Impairment-Modell in IFRS 9 dürfte zum Zeitpunkt der Erstanwendung zu einer gewissen Erhöhung der Wertberichtigungen auf Forderungen führen.

Der neue Standard ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 9 (2014). PSP Swiss Property wendet den Teil Klassifizierung und Bewertung von IFRS 9 Financial Instruments (2009) bereits seit dem 1. Januar 2009 vorzeitig an.

- IFRS 15 – Revenue Recognition: Dieser Standard führt die bisher in einer Vielzahl von Standards und Interpretationen enthaltenen Regeln zur Umsatzverbuchung in einem einzigen Standard zusammen. IFRS 15 kann insbesondere Auswirkungen auf den Zeitpunkt der Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Immobilienverkäufen haben.

Der neue Standard ist ab dem 1. Januar 2017 anzuwenden. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 15.

2.3 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 82 bis 87). 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.

2.4 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 33 auf den Seiten 76 bis 78 offengelegt.

2.5 Konsolidierung

Konsolidierungsmethode

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 sind 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 in der folgenden Tabelle dargestellten Gesellschaften werden mittels Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital	Beteiligungsquote		Beteiligungsquote		Konsolidierungsmethode
			31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	
Gruppengesellschaften							
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	CHF 1 000 000 000	100 %	100 %	direkt	direkt	Voll
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	CHF 1 000 000	100 %	100 %	direkt	direkt	Voll
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	CHF 100 000	100 %	100 %	indirekt	indirekt	Voll
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	CHF 50 600 000	100 %	100 %	indirekt	indirekt	Voll
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	CHF 100 000	100 %	100 %	indirekt	indirekt	Voll
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	CHF 9 919 140	100 %	100 %	indirekt	indirekt	Voll
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	CHF 5 700 000	100 %	100 %	indirekt	indirekt	Voll
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	CHF 105 000	100 %	100 %	indirekt	indirekt	Voll

Bei keiner Tochtergesellschaft bestehen Minderheitsanteile. Es bestehen zudem keine Restriktionen hinsichtlich der Verwendung der Geldmittel oder Vermögenswerte der Tochtergesellschaften.

2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Liegenschaftsertrag und -aufwand

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

Bei ein paar wenigen Liegenschaften (vgl. dazu Immobilienliste, Fussnote 5, Seiten 158 bis 167) 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 39) und wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

Erfolg aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften

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

Erfolg aus dem Verkauf von zum Verkauf bestimmten Arealen und Entwicklungsprojekten (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 zum 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.

Aktivierete Eigenleistungen

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

Übriger Betriebsertrag

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

Zinsaufwand

Der Zinsaufwand wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung (Finanzaufwand) belastet. Die Behandlung der aktivierten Bauzinsen ist im Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 39 erklärt.

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, Lifte, Lüftung etc.). Dazugehörige Landanteile werden nicht abgeschrieben. Bei teilweiser Eigennutzung einer Liegenschaft gilt ein Flächenanteil unter 25 % als unbedeutend, mit der Folge, dass die gesamte Liegenschaft als Anlageliegenschaft zum Marktwert bilanziert wird.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Areale und Entwicklungsliegenschaften sind Bauland, Arealflächen und Entwicklungsliegenschaften, die mit der Absicht gehalten werden, sie im Rahmen eines Projekts zu entwickeln und als Anlageliegenschaften nutzbar zu machen. Dazu gehören auch Ersatzbauten von bestehenden Anlageliegenschaften. Diese werden in Übereinstimmung mit IAS 40 zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann. PSP Swiss Property geht grundsätzlich davon aus, dass eine zuverlässige Ermittlung des Fair Value 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 wertvermehrnde Investitionen. Wertvermehrnde 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 2.0 % (Vorjahr: 2.4 %).

Assoziierte Unternehmen

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

Finanzbeteiligungen

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

Forderungen

Forderungen werden zu amortisierten Kosten ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt (vgl. dazu Abschnitt «Wertverminderungen von Vermögenswerten» auf Seite 41).

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 eintritt, wird der im Eigenkapital aufkulierte 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 angewendeten 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).

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.

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 Mitarbeitenden. 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 Abschluss-tag 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 vom erwarteten gegenüber dem effektiven 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 Mitarbeitenden verändern, oder Plan-kürzungen 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.

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, in der Sanierungsbeiträge fällig werden.

Finanzierungsvereinbarungen zu künftigen Beiträgen

Die berufliche Vorsorge (BVG Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge sowie 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.

Erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine erfolgsabhängige Vergütung in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien der Gesellschaft ausbezahlt; der Delegierte und CEO zu 100 % in solchen Aktien, die übrigen Mitglieder grundsätzlich zur Hälfte (weitere Beschränkungen oder Bedingungen bestehen nicht). Die Zuteilung der Aktien erfolgt dabei zum Marktpreis.

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

3 Risiko-Management

3.1 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.

Die Hauptrisiken beziehen sich auf folgende Bereiche:

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

3.2 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 156 bis 157), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 170 bis 171). 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
5.21%	- 9.2%	- 593 851 687	5 895 334 967
5.11%	- 7.0%	- 454 606 513	6 034 580 141
5.01%	- 4.8%	- 309 439 726	6 179 746 928
4.91%	- 2.4%	- 157 981 955	6 331 204 699
4.81% (Bewertung per 31. Dezember 2014)	0.0%	0	6 489 186 654
4.71%	2.5%	165 236 939	6 654 423 593
4.61%	5.2%	337 751 333	6 826 937 987
4.51%	8.0%	518 237 440	7 007 424 094
4.41%	10.9%	706 931 473	7 196 118 127

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 290 Mio. zur Folge (2013: CHF 280 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 237 Mio. führen (2013: CHF 224 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 4.8 % auf 7.8 % (2013: von 4.3 % auf 7.3 %) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 240 Mio. zur Folge (2013: CHF 220 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 180 Mio. (2013: CHF 176 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2013: 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 2014 erfüllt.

3.3 Finanzielle Risiken

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 2014 und per 31. Dezember 2013 erfüllt.

3.4 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 2013 wies PSP Swiss Property per Ende 2014 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 171). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.1 % (Vorjahr: 0.2 %) bei Forderungen aus Mietverhältnissen wird das Kreditrisiko als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterdarlehen. Die grösste Einzelposition betrug per Ende 2014 CHF 2.8 Mio. (Ende 2013: CHF 3.8 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 2014 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P). Per Ende 2014 deckten sie CHF 29.0 Mio. bzw. 91.7 % aller flüssigen Mittel ab (Ende 2013: CHF 35.1 Mio. bzw. 93.8 % aller flüssigen Mittel sowie CHF 0.2 Mio. bzw. 49.2 % aller derivativen Finanzinstrumente). Per Ende 2014 hatte keines der derivativen Finanzinstrumente einen positiven Fair Value.

3.5 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 2014 betragen die flüssigen Mittel CHF 32.3 Mio. (Ende 2013: CHF 37.4 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 580 Mio. (Ende 2013: CHF 680 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 2014 betragen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 1.94 Mrd.; davon war, wie im Vorjahr, keine Linie kurzfristig kündbar (Ende 2013: CHF 1.90 Mrd.).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit neun Schweizer Banken. Im Weiteren besteht ein Konsortialkredit mit 14 Schweizer Kantonalbanken. Ferner ist der Zugang zum Geld- und Kapitalmarkt grundsätzlich offen.

3.6 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 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 «A2»-Rating (Moody's) verfügen. Es bestehen keine wesentlichen Gegenpartei- und Klumpenrisiken.

Basierend auf den per 31. Dezember 2014 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 (2013: CHF 2.1 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 1.6 Mio. (2013: CHF 1.7 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 1.6 Mio. (2013: CHF 1.7 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 1.6 Mio. (2013: CHF 1.7 Mio.)

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

- Veränderung Reingewinn: kein Einfluss (2013: kein Einfluss)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2013: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 25.8 Mio. (2013: CHF 20.5 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 25.8 Mio. (2013: CHF 20.5 Mio.)

Bei aussergewöhnlichen Marktverwerfungen und einem lang anhaltendem negativem Zinsumfeld können weitere Effekte auf Gewinn- und Eigenkapitalkennzahlen nicht ausgeschlossen werden.

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2014 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.

3.7 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 3.841 Mrd. per Ende 2014 (Ende 2013: CHF 3.839 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 57.5 % (Ende 2013: 58.7 %) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2014 CHF 1.929 Mrd. bzw. 28.9 % der Bilanzsumme (Ende 2013: CHF 1.839 Mrd. bzw. 28.1 %). Die restlichen 13.6 %-Punkte (bezogen auf die Bilanzsumme) sind mehrheitlich latente Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen.

4 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 2014, wie schon im Vorjahr, in folgende drei Geschäftssegmente gegliedert:

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

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

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

Segmentinformation Geschäftsjahr 2013

1. Januar bis 31. Dezember 2013

		Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Betriebsertrag	(in CHF 1 000)						
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 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
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».

Segmentinformation Geschäftsjahr 2014

1. Januar bis 31. Dezember 2014

Betriebsbeitrag	(in CHF 1 000)	Immobilien- anlagen	Immobilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimi- nationen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		278 770			278 770	- 1 620	277 150
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		5 789			5 789		5 789
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		87 913			87 913		87 913
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 81 100			- 81 100		- 81 100
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 814			1 814	212	2 026
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			18		18		18
Bewirtschaftung			13 549		13 549	- 13 549	0
Aktiviere Eigenleistungen			2 944		2 944		2 944
Übriger Ertrag		3 269	1 136	17 084	21 489	- 17 464	4 024
Total Betriebsbeitrag		296 455	17 648	17 084	331 186	- 32 421	298 765
Betriebsaufwand							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 24 898			- 24 898	13 549	- 11 349
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 16 442			- 16 442	780	- 15 662
Personalaufwand			- 8 906	- 9 725	- 18 631	100	- 18 531
Honorare an Dritte			- 52		- 52		- 52
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 17 285	- 4 062	- 3 971	- 25 318	17 992	- 7 326
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 338			- 338		- 338
Abschreibungen		- 429	- 43		- 472		- 472
Total Betriebsaufwand		- 59 392	- 13 063	- 13 696	- 86 151	32 421	- 53 730
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		237 063	4 585	3 388	245 035		245 035
Finanzertrag							1 270
Finanzaufwand							- 31 933
Betriebserfolg vor Steuern							214 373
Ertragssteueraufwand							- 39 027
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							175 346
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		368 332	0	0	368 332		368 332
Mit anderen Segmenten		1 620	17 574	17 084	36 278	- 32 633	3 644
Total Umsatzerlöse		369 952	17 574	17 084	404 610	- 32 633	371 977
Aktiven		6 644 394	11 392	38 135	6 693 921	- 9 256	6 684 665
Fremdkapital		2 818 995	18 317	15 814	2 853 126	- 9 256	2 843 870
Investitionen		141 177	0	0	141 177		141 177
Assoziierte Unternehmen		0	35	0	35		35

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».

5 Liegenschaftsertrag

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Miete bei Vollvermietung		311 852	315 697
Leerstand		- 28 704	- 35 952
Mietzinsverluste		- 516	- 405
Baurechtzinsen netto		- 1 485	- 1 637
Übriger Erfolg		- 2 004	- 553
Total Liegenschaftsertrag		279 143	277 150

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

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Mieteinnahmen < 1 Jahr		221 515	230 218
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre		479 135	465 484
Mieteinnahmen > 5 Jahre		178 710	190 612
Kumulierte zukünftige Mieterträge		879 360	886 314

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100 %-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 75.5 % der Verträge zu 100 % indexiert (Ende 2013: 75.4 %). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2014 4.4 Jahre (2013: 4.3 Jahre).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtzinsen als Aufwand verbucht:

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Baurechtzinsaufwand		1 605	1 682
Total Baurechtzinsaufwand der Periode		1 605	1 682

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Zinszahlungen < 1 Jahr		1 682	1 682
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		8 409	8 409
Zinszahlungen > 5 Jahre		16 182	14 500
Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsaufwand		26 272	24 590

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Baurechtzinsertrag		119	44
Total Baurechtzinsertrag der Periode		119	44

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

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Zinszahlungen < 1 Jahr		44	44
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		222	222
Zinszahlungen > 5 Jahre		1 242	1 197
Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsertrag		1 508	1 463

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

6 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)	2013	2014
Verkaufserlös		0	10 600
Verkaufsaufwand		0	- 14
Bilanzwert bei Verkauf		0	- 8 560
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	2 026

Im Berichtsjahr konnte durch den Verkauf einer Anlageliegenschaft ein Gewinn von CHF 2.0 Mio. erwirtschaftet werden. Im Vorjahr wurden keine Immobilien aus dem Anlageportfolio verkauft.

7 Übriger Ertrag

	(in CHF 1 000)	2013	2014
MWSt-Einlage-Entsteuerung		2 854	3 269
Übrige Erträge		438	755
Total übriger Ertrag		3 292	4 024

Durch freiwillige Optierungen mehrerer Mietverträge (MWSt-Einlage-Entsteuerung) resultierten im Berichtsjahr Erträge in der Höhe von CHF 3.3 Mio. (2013: CHF 2.9 Mio.). Zusätzlich führte der Kauf einer Liegenschaft zu übrigen Erträgen.

8 Betriebsaufwand Liegenschaften

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Allgemeiner Betriebsaufwand		4 384	4 715
Steuern und Gebühren		3 105	2 704
Versicherungsprämien		1 863	1 883
Hauswartungsaufwand		857	832
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand		808	725
Vermietungsaufwand		432	345
Verwaltungsaufwand		313	473
Erhaltene pauschale Nebenkosten		- 328	- 328
Total Betriebsaufwand Liegenschaften		11 433	11 349

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4.2 Mio. (2013: CHF 3.5 Mio.). Davon entfielen CHF 3.2 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2013: CHF 2.6 Mio.).

9 Personalaufwand

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Löhne und Gehälter		15 812	15 116
Sozialversicherung		1 305	1 284
Personalvorsorge		1 908	1 911
Übriger Aufwand		111	220
Total Personalaufwand		19 135	18 531
Personalbestand Periodenende (Stellen)		86	83
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)		79	78

10 Betriebs- und Verwaltungsaufwand

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Verwaltungsaufwand		3 619	2 995
Allgemeiner Betriebsaufwand		1 355	1 846
IT-Aufwand		1 645	1 682
Laufende Kapitalsteuern		341	316
Raumaufwand		237	486
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		7 198	7 326

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand stieg vor allem wegen Umzugs- und Mobiliarkosten der Niederlassung Zürich. Positive Auswirkungen zeigten ein im Vergleich zum Vorjahr tieferer Steuerberatungsaufwand und der Wegfall von einzelnen Projekten.

11 Finanzaufwand

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Zinsertrag		1 241	1 269
Ertrag aus Finanzbeteiligungen		1	1
Total Finanzertrag		1 243	1 270
Zinsaufwand		36 249	33 843
Aktivierete Bauzinsen		- 4 997	- 2 548
Amortisation Emissionskosten Anleihen		868	637
Total Finanzaufwand		32 121	31 933
Total Finanzaufwand netto		30 878	30 662
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten		37 117	34 481

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2014 auf CHF 1.929 Mrd. (Ende 2013: CHF 1.839 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 1.76 % (2013: 1.95 %). Per Ende 2014 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.70 % (Ende 2013: 1.85 %).

12 Ertragssteueraufwand

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode		25 687	24 815
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern		- 2 674	- 168
Total laufende Ertragssteuern		23 013	24 647
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften		43 701	16 625
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen		1 424	- 2 111
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen		- 158	- 135
Total latente Ertragssteuern		44 967	14 379
Total Ertragssteueraufwand		67 980	39 027

Überleitung Steueraufwand:

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Betriebserfolg vor Steuern		338 974	214 373
Referenzsteuersatz		21.4 %	21.2 %
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz		72 376	45 494
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen		1 424	- 2 111
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern		- 2 674	- 168
Lokale Steuersatzdifferenzen		- 3 146	- 4 190
Total Ertragssteueraufwand		67 980	39 027

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 21.2 % (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2013: 21.4 %). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 18.2 % (2013: 20.1 %).

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

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen		- 1 933	2 386
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen		- 202	1 043
Steuern aus erfolgsneutraler Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung		0	- 2 047
Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)		- 2 135	1 382

13 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte		Selbstgenutzte Liegenschaften	Areale und Entwicklungs-liegenschaften		Zum Verkauf bestimmte, laufende Entwicklungsprojekte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegenschaften	Anlage-liegenschaften		zu Marktwert	zu Anschaffungskosten	IAS 2	IAS 2	
Bilanzwert 31. Dezember 2012	5 942 645	9 669	15 783	137 695	35 548	141 188	6 282 527	
Käufe	0	0	0	135	0	0	135	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	2 229	0	0	0	0	0	2 229	
Umklassifizierungen	- 107 683	0	0	119 501	- 20 344	8 526	0	
Wertvermehrnde Investitionen	42 596	414	0	30 428	1 152	39 520	114 110	
Aktivierte Eigenleistungen	938	50	0	638	302	863	2 791	
Aktivierte Bauzinsen	1 385	0	0	848	196	2 567	4 997	
Verkäufe	0	0	0	0	0	- 68 703	- 68 703	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	124 700	1 610	n.a.	1 834	n.a.	n.a.	128 144	
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2013 verbuchten Liegenschaften	138 806	1 610	n.a.	- 591	n.a.	n.a.	139 826	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	- 14 106	0	n.a.	2 425	n.a.	n.a.	- 11 682	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 247	- 247	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 407	n.a.	n.a.	n.a.	- 407	
Bilanzwert 31. Dezember 2013	6 006 810	11 744	15 376	291 078	16 854	123 714	6 465 576	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			17 512					
Kumulierte Abschreibungen			- 2 136					
Netto-Buchwert			15 376					
Käufe	71 940	0	0	0	0	0	71 940	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 613	0	0	0	0	0	- 613	
Umklassifizierungen	- 18 862	6 152	12 710	11 909	- 16 576	4 667	0	
Wertvermehrnde Investitionen	48 515	8	0	58 895	5 250	28 510	141 177	
Aktivierte Eigenleistungen	1 112	4	0	1 160	169	500	2 944	
Aktivierte Bauzinsen	972	0	0	1 136	148	291	2 548	
Verkäufe	0	- 8 560	0	0	0	- 81 097	- 89 657	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	5 166	- 15	n.a.	638	n.a.	n.a.	5 789	
■ Bew.differenzen der per 1. Jan. 2014 verbuchten Liegenschaften	6 093	- 8	n.a.	259	n.a.	n.a.	6 345	
■ Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	- 927	- 7	n.a.	378	n.a.	n.a.	- 556	
Erfolgsneutrale Aufwertung aufgrund Nutzungsänderung	n.a.	n.a.	9 107	n.a.	n.a.	n.a.	9 107	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 338	- 338	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 429	n.a.	n.a.	n.a.	- 429	
Bilanzwert 31. Dezember 2014	6 115 040	9 332	36 764	364 815	5 846	76 248	6 608 044	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 820					
Kumulierte Abschreibungen			- 56					
Netto-Buchwert			36 764					
Brandversicherungswert 31. Dezember 2013							4 330 025	
Brandversicherungswert 31. Dezember 2014							4 452 577	

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

(in CHF 1 000)	Liegenschaften						Übrige Standorte	Total Liegenschaften
	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne			
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	
Aktivierte Eigenleistungen	827	159	17	159	100	363	1 626	
Aktivierte 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	
Bilanzwert 31. Dezember 2013	4 121 732	895 414	383 202	255 187	315 969	338 128	6 309 632	
Zugänge	24 110	0	83 849	0	0	0	107 959	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 527	- 86	0	0	0	0	- 613	
Wertvermehrende Investitionen	41 272	11 690	4 514	5 525	6 998	37 419	107 417	
Aktivierte Eigenleistungen	1 093	204	144	133	129	573	2 276	
Aktivierte Bauzinsen	603	475	69	230	82	649	2 108	
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 13 061	- 11 428	18 369	1 199	14 144	- 3 434	5 789	
Abgänge	- 45 380	0	0	0	0	0	- 45 380	
Bilanzwert 31. Dezember 2014	4 129 841	896 269	490 146	262 274	337 322	373 335	6 489 187	
Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2014; erfasst in der Erfolgsrechnung	- 13 061	- 11 428	18 369	1 199	14 144	- 3 434	5 789	

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

PSP Swiss Property investiert fast ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftsliegenschaften.

Per 30. April 2014 wurde die Anlageliegenschaft an der Albulastrasse 57 in Zürich verkauft. Per 1. September 2014 wurde die Anlageliegenschaft an der Peter Merian-Strasse 88/90 in Basel gekauft.

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest & Partner auf den Seiten 82 bis 87.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 5.8 Mio. Diese nur geringe Veränderung ergab sich aus der gegenseitigen Kompensation verschiedener Werttreiber. Dabei hatten in 2014 getätigte Renovationen und ein um 10 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz einen positiven Effekt – der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Stichtag nominal 4.81 % (Ende 2013: 4.91 %). Längere Leerstandszeiten bis zu Neuvermietungen, Anpassung der Marktmieten an peripheren Lagen und höhere Renovationskosten bei einzelnen Liegenschaften haben die positiven Effekte in etwa kompensiert.

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2014 insgesamt zwölf Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (unverändert zum Jahr 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 einer Liegenschaft in Lausanne konnte mittels Vereinbarung mit der Stadt die Basis zur Nutzungsoptimierung gelegt werden. Bei den übrigen fünf Liegenschaften (je zwei in den Regionen Basel und Zürich sowie eine in Genf) sind derzeit noch keine konkreten Massnahmen vorgesehen.

Auf den per 1. Januar 2014 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2014 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 155.0 Mio. (2013: CHF 208.7 Mio.) sowie negative von total CHF 148.6 Mio. (2013: CHF 68.9 Mio.).

Im November 2014 fand der Umzug der Geschäftsstelle Zürich statt. In diesem Zusammenhang wurde die Liegenschaft an der Brandschenkestrasse 152a in Zürich erfolgsneutral aufgewertet und in die Kategorie Renditeliegenschaften umklassifiziert. Die Liegenschaft an der Seestrasse 353 in Zürich wird neu in der Kategorie selbstgenutzte Liegenschaften gezeigt. In Übereinstimmung mit dem Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsatz für selbstgenutzte Liegenschaften werden solche Objekte zu historischen Kosten (IAS 16) bilanziert. Der für die selbstgenutzte Liegenschaft (Seestrasse 353, Zürich) geschätzte Marktwert betrug Ende 2014 CHF 36.8 Mio. (Ende 2013: «DL4», Brandschenkestrasse 152a, Zürich: CHF 20.7 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2014 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, vi) Projekt Grosspeter Tower in Basel und vii) Umbau Salmenpark in Rheinfelden. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2014 insgesamt CHF 473.8 Mio. (Ende 2013: CHF 467.1 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2014 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 22.3 Mio. (Ende 2013: CHF 15.2 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2014 auf rund CHF 73 Mio. geschätzt (Ende 2013: rund CHF 70 Mio.).

Angaben über die Finanzierung sind in der Anmerkung 23 auf den Seiten 66 bis 67 dargestellt. Beteiligungen oder Investitionen bzw. Geschäfte mit nahe stehenden Unternehmen und Personen sind in den Anmerkungen 14 (Seite 60) und 33 (Seiten 76 bis 78) dargestellt.

Weitere gemäss der Richtlinie betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange geforderte Angaben finden sich auf den Seiten 156 bis 171. (Diese Angaben sind Bestandteil des Anhangs der konsolidierten Jahresrechnung.)

14 Anteile an assoziierten Unternehmen

Name	(in CHF 1 000)	Sitz	Bilanz- summe	Fremd- kapital	Umsatz	Erfolg	Beteili- gungs- quote
31. Dezember 2013							
IG REM		Zürich, Schweiz	81	0	115	35	n.a.
31. Dezember 2014							
IG REM		Zürich, Schweiz	230	6	245	140	n.a.

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar		12	17
Anteilmässiger Erfolg		5	18
Bilanzwert 31. Dezember		17	35

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.

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

15 Finanzbeteiligungen

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar		9	9
Bilanzwert 31. Dezember		9	9

Der Marktwert der Finanzbeteiligungen entspricht ihrem Buchwert. Im Berichtsjahr ergaben sich, wie im Vorjahr, keine Bewertungsdifferenzen. Der Ertrag aus Finanzbeteiligungen belief sich 2014 auf CHF 0.001 Mio. (2013: CHF 0.001 Mio.).

16 Forderungen

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		25 302	23 939
Wertberichtigung (kumuliert)		- 2 025	- 1 257
Bilanzwert 31. Dezember		23 277	22 682
davon langfristig (Anlagevermögen)		8 114	5 453
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)		15 163	17 229

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

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar		2 353	2 025
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung		739	570
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung		- 124	- 100
Beanspruchung		- 942	- 1 237
Bilanzwert 31. Dezember		2 025	1 258

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.

Die Forderungen wiesen folgende Altersstruktur auf:

(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	8 114	0	0	0	0
Forderungen (Umlaufvermögen)	17 189	2 593	14 037	362	155	11	31
Wertberichtigung	- 2 025						
Total Forderungen	23 277						

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2014	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)	5 453	0	5 453	0	0	0	0
Forderungen (Umlaufvermögen)	18 487	1 831	14 886	932	565	28	244
Wertberichtigung	- 1 257						
Total Forderungen	22 682						

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 0.1 % (Vorjahr: 0.2 %) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Per Ende 2014 bestanden insgesamt Sicherheiten (zu Fair Value) über CHF 9.4 Mio. für überfällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 1.8 Mio. (Ende 2013: CHF 3.3 Mio. für CHF 0.6 Mio.).

17 Derivative Finanzinstrumente

Der Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) wird als Gegenwartswerte zukünftiger Cash-Flows berechnet. Bei der Ermittlung des Fair Value wird auf Bewertungen der Gegenparteien abgestützt. Diese werden durch PSP Swiss Property mittels Bloomberg-Bewertungen plausibilisiert. Der Fair Value der derivativen Finanzinstrumente entspricht 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 Kontraktwerte und der Fair Value der bestehenden Interest Rate Swaps sind nachfolgend zusammengefasst:

Fälligkeitsjahr	(in CHF 1 000)	Kontraktwert	Positiver Fair Value ¹	Negativer Fair Value ¹
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
31. Dezember 2014				
2015		300 000	0	- 2 798
2016		50 000	0	- 1 957
2017		200 000	0	- 8 533
2018		250 000	0	- 6 802
2019		250 000	0	- 11 600
2020		150 000	0	- 8 377
2021		150 000	0	- 8 852
2022		50 000	0	- 1 811
2023		50 000	0	- 933
2024		50 000	0	- 2 192
Total		1 500 000	0	- 53 856

¹ Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode wurden fünf Interest Rate Swaps mit einem Kontraktwert von insgesamt CHF 250 Mio. fällig und durch drei bereits bestehende Forward Starting Interest Rate Swaps ersetzt. Zwei weitere Forward Starting Interest Rate Swaps von insgesamt CHF 100 Mio. wurden zur Zinsfixierung von neuen festen Vorschüssen verwendet. Zudem wurden drei Forward Starting Interest Rate Swaps über insgesamt CHF 150 Mio. mit Laufzeitbeginn in den Jahren 2014 bis 2016 und zwei Interest Rate Swaps abgeschlossen.

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 2014 bestehenden Interest Rate Swaps betrug 0.25 % bis 2.47 % (Ende 2013: 0.25 % bis 2.47 %); 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 22 auf Seite 65). Die Marchzinsen werden direkt im Finanzerfolg erfasst, weshalb sich keine Umbuchungen zwischen Eigenkapital und Finanzerfolg ergeben. Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode weitgehend effektiv (Vorjahr: keine Ineffektivität).

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

18 Immaterielle Anlagen (Software)

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar		56	0
Abschreibungen		- 56	0
Bilanzwert 31. Dezember		0	0
Ursprüngliche Anschaffungskosten		3 440	3 440
Kumulierte Abschreibungen		- 3 440	- 3 440
Netto-Buchwert		0	0

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

19 Mobile Sachanlagen

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar		288	323
Käufe		98	0
Abschreibungen		- 63	- 43
Bilanzwert 31. Dezember		323	280
Ursprüngliche Anschaffungskosten		1 512	342
Aufwertung		200	200
Kumulierte Abschreibungen		- 1 389	- 262
Netto-Buchwert		323	280
Brandversicherungswert 31. Dezember		5 000	5 000

20 Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

Latente Steuerguthaben	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Aus negativen Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		7 464	9 281
Aus derivativen Finanzinstrumenten		1 896	4 219
Aus Vorsorgeverpflichtungen		2 763	3 882
Total		12 122	17 383

Latente Steuerverpflichtungen			
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		724 160	742 538
Aus Forderungen		178	120
Aus derivativen Finanzinstrumenten		63	0
Aus Rückstellungen		770	770
Total		725 171	743 428

Latente Steuerverpflichtungen netto	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar	665 946	713 048
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	44 967	14 379
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	2 135	- 1 382
Bilanzwert 31. Dezember	713 048	726 046

Bei Anwendung des Grundstückgewinnsteuersatzes, der bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2014 geschuldet wäre, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 46 Mio. erhöhen (Ende 2013: rund CHF 55 Mio.).

Per 31. Dezember 2014 bestehen bei der PSP Swiss Property AG steuerlich verrechenbare Verlustvorräte im Umfang von CHF 3.4 Mio. Diese können bis und mit 2021 mit künftigen Gewinnen der PSP Swiss Property AG verrechnet werden. Weitere Tax Credits oder nicht genutzte Verlustvorräte bestehen in der PSP-Gruppe per 31. Dezember 2014 nicht. Für die vorhandenen steuerlichen Verlustvorräte wurde per 31. Dezember 2014 kein latentes Steuerguthaben gebildet, da die Verluste nicht als werthaltig erachtet werden. Dies darum, weil davon auszugehen ist, dass diese Verluste in zukünftigen Jahren mit Beteiligungserträgen verrechnet werden, welche ohnehin durch den Beteiligungsabzug von der Gewinnsteuer (indirekt) befreit wären.

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 2013	31. Dezember 2014
< 1 Jahr		579	690
> 1 Jahr		11 543	16 692
Total		12 122	17 383

Ablauf latente Steuerverpflichtungen			
< 1 Jahr		5 437	4 761
> 1 Jahr		719 734	738 667
Total		725 171	743 428

21 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 2012	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2013	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2014	45 867 891	0.10	4 587
Genehmigtes Aktienkapital			
31. Dezember 2012	10 000 000	0.10	1 000
31. Dezember 2013	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2014	n.a.	n.a.	n.a.
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2012	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2013	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2014	2 000 000	0.10	200

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 15 445 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 83.02 bzw. total CHF 1.3 Mio. gekauft und 15 445 Aktien zu durchschnittlich CHF 82.89 bzw. CHF 1.3 Mio. verkauft (2013: 21 173 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 75.17 gekauft und 21 173 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 75.46 verkauft).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf den Seiten 32 bis 33 dargestellt.

Die Frist für das genehmigte Aktienkapital ist am 1. April 2013 unbenutzt abgelaufen. Weitere Angaben zum bedingten Aktienkapital sind im Abschnitt Corporate Governance auf Seite 118 dargestellt.

22 Neubewertungsreserven

Die Neubewertungsreserven (Eigenkapitalkomponente) setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1 000)	Immobilien- aufwertung durch Nutzungsänderung	Zinsabsicherungen	Vorsorge- verpflichtungen	Total
31. Dezember 2012	2 551	- 44 309	- 7 136	- 48 894
Veränderung laufendes Jahr	0	24 675	920	25 595
Ertragssteueraufwand	0	- 1 933	- 202	- 2 135
31. Dezember 2013	2 551	- 21 567	- 6 419	- 25 434
Veränderung laufendes Jahr	9 107	- 30 456	- 4 740	- 26 089
Ertragssteueraufwand	- 2 047	2 386	1 043	1 382
31. Dezember 2014	9 612	- 49 637	- 10 116	- 50 141

23 Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 220 000	1 360 000
Langfristige Anleihen		368 879	568 669
Kurzfristige Anleihen		249 905	0
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 838 784	1 928 669

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 27 auf Seite 72) – approximativ dem Marktwert dieser Finanzverbindlichkeiten.

Per Ende 2014 (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 2013	31. Dezember 2014
< 6 Monate		319 905	210 000
6 bis 12 Monate		100 000	100 000
1 bis 5 Jahre		849 195	969 312
> 5 Jahre		569 683	649 357
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 838 784	1 928 669

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2014 3.9 Jahre (Ende 2013: 3.4 Jahre).

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

Kurzfristige Anleihen	(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2012	Emission	Amortisation		Bilanzwert 31. Dez. 2013	Nominalwert 31. Dez. 2013
				Emissionskosten	Rückzahlung		
2.875%-Anleihe, fällig 10. April 2013 (Nominal bei Emission CHF 150 000)		149 926	0	74	- 150 000	0	0
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		249 527	0	378	0	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	0	363	0	249 195	250 000
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)		0	119 630	54	0	119 683	120 000
Total		248 833	119 630	416	0	368 879	370 000

Kurzfristige Anleihen	(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2013	Amortisation			Bilanzwert 31. Dez. 2014	Nominalwert 31. Dez. 2014
			Emission	Emissions- kosten	Rückzahlung		
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		249 905	0	95	- 250 000	0	0
Total		249 905	0	95	- 250 000	0	0
Langfristige Anleihen							
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)		249 195	0	373	0	249 568	250 000
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)		119 683	0	61	0	119 744	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)		0	199 248	109	0	199 357	200 000
Total		368 879	199 248	542	0	568 669	570 000

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 %
1.875%-Anleihe, fällig 1. April 2014				
31. Dezember 2013	250 000	100.35	250 875	2.03
31. Dezember 2014	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016				
31. Dezember 2013	250 000	104.20	260 500	2.78
31. Dezember 2014	250 000	102.74	256 850	2.78
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019				
31. Dezember 2013	120 000	99.25	119 100	1.05
31. Dezember 2014	120 000	102.39	122 868	1.05
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020				
31. Dezember 2013	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2014	200 000	103.00	206 000	1.44

24 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 2013	31. Dezember 2014
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)		58 971	66 339
Vorsorgevermögen zu Marktwerten		– 46 412	– 48 693
Unterdeckung		12 559	17 646
Nicht erfasste aktuarielle Erfolge		n.a.	n.a.
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)		12 559	17 646

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

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		1 575	1 705
Zinsaufwand		1 027	1 168
Erwarteter Vermögensertrag		– 789	– 917
Verwaltungskosten		92	67
Total Aufwand		1 905	2 023

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

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Bilanzwert 1. Januar		12 927	12 559
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung		1 905	2 023
Arbeitgeberbeiträge		– 1 353	– 1 676
Aktuarielle Gewinne / Verluste über OCI		– 920	4 740
Bilanzwert 31. Dezember		12 559	17 646

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

	(in CHF 1 000)	2013	2014
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar		58 004	58 971
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		1 575	1 705
Arbeitnehmerbeiträge		761	877
Zinsaufwand		1 027	1 168
Ausbezahlte Leistungen		- 2 056	- 1 126
Aktuarieller Erfolg		- 340	4 744
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember		58 971	66 339
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar		45 077	46 412
Erwarteter Vermögensertrag		789	917
Arbeitgeberbeiträge		1 353	1 676
Arbeitnehmerbeiträge		761	877
Ausbezahlte Leistungen		- 2 056	- 1 126
Verwaltungskosten		- 92	- 67
Aktuarieller Erfolg		580	4
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember		46 412	48 693
Effektiver Vermögensertrag		1 369	921

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 2013	31. Dezember 2014
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)		58 971	66 339
Vorsorgevermögen zu Marktwerten		- 46 412	- 48 693
Unterdeckung		12 559	17 646
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen		- 554	44
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen		1 557	- 4 788
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens		580	4
Total aktuarielle Gewinne/Verluste		1 583	- 4 740

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2015 betragen CHF 1.7 Mio. (erwartete Beiträge 2014: CHF 1.4 Mio.).

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Technischer Zinssatz (Diskontierungssatz)	2.00 %	1.00 %
Erwartete Lohnentwicklung	2.00 %	2.00 %
Erwartete Rentenentwicklung	0.25 %	0.10 %
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	22.25 / 24.78	22.35 / 24.88

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

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Flüssige Mittel		46	292
Obligationen		20 700	19 429
Aktien		11 325	12 758
Immobilien		8 354	8 619
Übrige		5 987	7 596
Total		46 412	48 693

Die folgende Sensitivitätsanalyse basiert auf der Veränderung einer Annahme, während alle übrigen Annahmen unverändert bleiben (ceteris paribus). Einzige Ausnahme bildet die Veränderung des technischen Zinssatzes mit gleichzeitiger Veränderung des Projektionszinssatzes für Sparkapital. Für die Bewertung der Sensitivitäten der Vorsorgeverpflichtungen wurde dieselbe Methode verwendet wie für die Bewertung der Verpflichtungen in der Jahresrechnung (Projected Unit Credit Method).

Technischer Zinssatz	Veränderung Vorsorgeverpflichtung ¹
+ 0.25 %	1 760
- 0.25 %	- 1 855

Lohnentwicklung	
+ 0.25 %	- 230
- 0.25 %	226

Rentenentwicklung	
+ 0.25 %	- 1 487
- 0.25 %	577

Lebenserwartung	
+ 1 Jahr im Rücktrittsalter	- 2 591

¹ Ein negativer Betrag führt zu einer Erhöhung der Vorsorgeverpflichtung und umgekehrt.

25 Rückstellungen

Kurzfristige Rückstellungen	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Prozessrisiken		85	0
Total		85	0

	(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

	(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2013	Bildung zu Lasten der Erfolgs- rechnung	Auflösung zu Gunsten der Erfolgs- rechnung	Bean- spruchung	Bilanzwert 31. Dez. 2014
Prozessrisiken		85	0	- 85	0	0
Total		85	0	- 85	0	0

Die Prozessrisiken wurden im Berichtsjahr neu beurteilt und angepasst. Per Bilanzstichtag bestanden keine laufenden Verfahren, welche den Anforderungen von IAS 37 entsprechen und eine Rückstellung nach sich ziehen würden.

26 Verpflichtungen

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		6 170	6 117
Vorauszahlungen		31 860	21 299
Total		38 030	27 416

Der Marktwert der Verpflichtungen entspricht ihrem Buchwert.

27 Finanzinstrumente nach Kategorien

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

Finanzaktiven	(in CHF 1 000)	Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
		31. Dezember 2013	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	31. Dezember 2014
Forderungen zu amortisierten Kosten		23 277	23 277	22 682	22 682
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis		9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		799	799	0	0
Flüssige Mittel		37 414	37 414	32 256	32 256
Finanzpassiven					
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten		1 220 000	1 220 000	1 360 000	1 360 000
Anleihen zu amortisierten Kosten		618 784	630 475	568 669	585 718
Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		38 030	38 030	27 416	27 416
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		24 199	24 199	53 856	53 856

28 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	Nettobetrag,	Verrechnungs-	Nettobetrag bei
			verrechneter Betrag	ausgewiesen in der Bilanz	möglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei	einem Default der Gegenpartei
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

Finanzinstrumente positiv (in CHF 1 000)

Per 31. Dezember 2014						
Flüssige Mittel		32 256	0	32 256	- 31 001	1 254
Total		32 256	0	32 256	- 31 001	1 254

Finanzinstrumente negativ

Per 31. Dezember 2014						
Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	0	1 360 000	- 24 096	1 335 904
Derivative Finanzinstrumente (negativ)		53 856	0	53 856	- 6 906	46 951
Total		1 413 856	0	1 413 856	- 31 001	1 382 855

29 Fair-Value-Hierarchie

Die Finanzinstrumente, Renditeliegenschaften und andere zum Fair Value bilanzierten Liegenschaften werden anhand der dreistufigen Fair-Value-Hierarchie bewertet. Die-Fair-Value-Definition wird in drei Kategorien unterteilt: Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für eine Position 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 hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

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

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

Aktiven	(in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2014
Liegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 489 187	6 489 187
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Total Finanzaktiven		0	0	6 489 196	6 489 196

Passiven

Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	53 856	0	53 856
Total Finanzpassiven		0	53 856	0	53 856

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2013: keine).

30 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. 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

	Bilanzwert 31. Dez. 2014	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	1 360 000	3 145	0	51 340	0	12 557	1 170 000	2 792	190 000
Anleihen	568 669	10 513	0	0	0	22 363	370 000	2 750	200 000
Derivative Finanzinstrumente	53 856	6 596	0	3 831	0	24 065	0	4 907	0
Verpflichtungen ¹	6 117	0	6 117	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	11 287	0	11 287	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten ²	0	0	12 307	0	6 000	0	4 000	0	0
Total	1 999 929	20 254	29 711	55 172	6 000	58 984	1 544 000	10 449	390 000

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 2014 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 4.6 Jahre (Ende 2013: 4.6 Jahre).

31 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.

	2013	2014
Reingewinn in CHF 1 000	270 993	175 346
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	5.91	3.82
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	173 643	169 345
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.79	3.69

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Eigenkapital in CHF 1 000	3 839 230	3 840 795
Latente Steuern in CHF 1 000	713 048	726 046
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	83.70	83.74
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	99.25	99.57

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

32 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2014 erfolgte am 10. April 2014 eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.; Vorjahr: CHF 3.20 pro Aktie).

Für das Geschäftsjahr 2014 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 1. April 2015 eine Ausschüttung 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».

33 Nahe stehende Unternehmen und Personen

Die Offenlegung dieser Anmerkung erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS. 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 2014), 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 129 bis 130 dargestellt.

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

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

	Entschädigung	Bonus als Barzahlung	Arbeitgeberpensionskassenbeiträge	Übrige Leistungen	Total Salär und kurzfristige Leistungen	Bonus in Form von vertraglich gesperrten Aktien ^{1,2}		Gesamttotal Vergütungen 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.

**Entschädigung an Mitglieder
des Verwaltungsrats
(nicht-exekutiv)
für das Geschäftsjahr 2014**
(in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeber- beiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied, gewählt an der Generalversammlung vom 3. April 2014	56	0	0	3	59
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	4	79
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
Total	647	0	0	14	661

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 61. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

**Entschädigung an Mitglieder
der Geschäftsleitung
(inkl. Verwaltungsrat exekutiv)
für das Geschäftsjahr 2014**
(in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeitgeber- beiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	921	11 111	219	2 022
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	288	0	288	3 472	94	1 183
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	259	0	259	3 124	147	1 167
Total	1 898	547	0	1 468	17 707	460	4 373

1 Zuteilt in Woche 50/2014 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2014: CHF 82.89).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) in Höhe von insgesamt TCHF 11 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 224. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von CHF 700 000 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

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, bei der Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser die Stellung eines Partners inne hat, ein Mietvertrag, nach dem Niederer Kraft & Frey AG von PSP Swiss Property Lagerräume mit einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von CHF 0.11 Mio. mietet.

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 2013	31. Dezember 2014
Dr. Günther Gose, Präsident	28 093	28 093
Adrian Dudle, Mitglied, gewählt an der Generalversammlung vom 3. April 2014	0	0
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 2013, auch Ende 2014 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 2013	31. Dezember 2014
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	161 704	171 394
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	38 350	41 378
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	40 283	35 861
Total	240 337	248 633

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. deren nahe stehenden Personen) hielten, wie Ende 2013, auch Ende 2014 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2014 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen gewährt. Wie Ende 2013 bestanden auch Ende 2014 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Ende 2014 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

34 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Zur Refinanzierung von Finanzverbindlichkeiten wurde am 6. Februar 2015 eine 1.00 %-Anleihe mit einer Laufzeit von 2015 bis 2025 und einem Volumen von CHF 100 Mio. emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

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

Bericht der Revisionsstelle zur Konzernrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung, Gesamtergebnisrechnung, Geldflussrechnung, Eigenkapitalnachweis und Anhang (Seiten 28 bis 79 sowie 156 bis 171) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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, 2. März 2015

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 2014 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.

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 2014 bis 31. Dezember 2014 wurden 77 Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 18 Liegenschaften der PSP Properties AG sowie eine Liegenschaft der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2014 wurden von Wüest & Partner die Werte der insgesamt 160 Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der zehn zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 160 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 beträgt CHF 6 124 371 654 und derjenige der Entwicklungsliegenschaften CHF 364 815 000.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2014 bis 31. Dezember 2014 wurde die Anlageliegenschaft Albulastrasse 57 in Zürich verkauft. In derselben Periode wurde die Liegenschaft Peter Merian-Strasse 88 – 90 in Basel zugekauft. Es wurden keine Umklassierungen von Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften oder umgekehrt getätigt.

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, 5. Februar 2015
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; Director

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 (gewichteter Mittelwert¹) in Prozent
Zürich	3.93	6.05	4.77
Genf	4.33	5.44	4.75
Lausanne	4.28	5.95	4.89
Basel	4.43	5.14	4.91
Bern	4.23	5.29	4.66
Andere Regionen	4.64	6.05	5.43
Alle Regionen	3.93	6.05	4.81

1 Mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen.

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

Tabelle 2: Region	Büro CHF/m ² p.a.	Verkauf CHF/m ² p.a.	Lager CHF/m ² p.a.	Parking aussen CHF/Stk. p.Mt.	Parking innen CHF/Stk. p.Mt.	Wohnen CHF/m ² p.a.
Zürich	150 – 875	210 – 7 250	40 – 500	75 – 500	100 – 800	146 – 683
Genf	280 – 830	370 – 4 450	25 – 600	130 – 450	100 – 540	250 – 350
Lausanne	150 – 400	330 – 1 100	80 – 300	70 – 300	150 – 300	130 – 444
Basel	150 – 325	90 – 3 200	35 – 425	120 – 180	150 – 370	170 – 320
Bern	200 – 340	210 – 2 050	80 – 200	100 – 180	150 – 250	200 – 353
Andere Regionen	140 – 450	160 – 1 850	40 – 200	30 – 140	80 – 400	167 – 370
Alle Regionen	140 – 875	90 – 7 250	25 – 600	30 – 500	80 – 800	130 – 683

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

Tabelle 3: Region	Büro in %	Verkauf in %	Lager in %	Parking aussen in %	Parking innen in %	Wohnen in %
Zürich	1.5 – 15.0	1.0 – 15.0	1.0 – 30.0	0.5 – 15.0	1.0 – 15.0	1.0 – 4.0
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	3.0 – 9.0	2.0 – 4.0	3.0 – 20.0	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 – 5.0	1.0 – 7.5	2.0 – 10.0	1.0 – 10.0	1.0 – 5.0	1.0 – 2.5
Andere Regionen	3.0 – 10.0	2.0 – 10.0	2.0 – 25.0	1.0 – 15.0	1.0 – 15.0	1.0 – 3.0
Alle Regionen	1.5 – 15.0	1.0 – 15.0	1.0 – 30.0	0.5 – 15.0	1.0 – 15.0	0.5 – 4.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Januar 2015.
- 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 3.93 Prozent und 6.05 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 zu Grunde:

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest & Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest & Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.
- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. Ausnützung, vermietbare Flächen, Termine/Entwicklungsprozess, Vermietung/Absorption).
- Die Bewertungen werden einer unabhängigen Ertrags- und Kostenbeurteilung sowie Renditebetrachtung unterzogen.
- Es wird angenommen, dass die Baukosten mit Werkverträgen von General- und Totalunternehmern gesichert werden.
- In den Erstellungskosten werden die Leistungen der PSP Swiss Property als Bauherrenvertreter und Projektentwickler mit einbezogen.
- Bei zum Verkauf vorgesehenen Liegenschaftsteilen (z.B. Stockwerkeigentum) sind die Verkaufskosten in den Bewertungen berücksichtigt.
- Die Vorbereitungsarbeiten werden in den Erstellungskosten berücksichtigt, sofern diese bekannt sind (z.B. Sanierung Altlasten, Abbrüche, Infrastruktur).
- Die Erstellungskosten beinhalten die üblichen Baunebenkosten exkl. Baufinanzierung. Diese sind implizit im DCF-Modell enthalten.
- Bisher erbrachte und wertrelevante Leistungen von Dritten oder von der PSP Swiss Property werden berücksichtigt, sofern diese bekannt sind.
- Es wird angenommen, dass die Erträge der geplanten Geschäftsliegenschaften optiert sind. Die Baukosten werden deshalb exkl. Mehrwertsteuer abgebildet.
- Die Bewertungen enthalten keine latenten Steuern.

Bewertung Anlageliegenschaften: Diskontierungssätze

Diskontierungssätze in % (Marktwert in CHF)	Region Zürich		Region Genf		Region Basel	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
3.75 – 3.99	3	433 180 000	0	0	0	0
4.00 – 4.24	5	391 230 000	0	0	0	0
4.25 – 4.49	14	538 388 000	3	277 400 000	2	43 160 000
4.50 – 4.74	20	954 673 000	2	144 120 000	3	47 776 000
4.75 – 4.99	8	341 513 800	7	282 519 000	4	141 130 000
5.00 – 5.24	9	343 401 000	3	137 040 000	5	243 430 000
5.25 – 5.49	7	279 566 000	1	35 630 000	0	0
5.50 – 5.74	10	372 258 854	0	0	0	0
5.75 – 5.99	4	165 740 000	0	0	0	0
6.00 – 6.24	1	55 350 000	0	0	0	0
Total	81	3 875 300 654	16	876 709 000	14	475 496 000

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 2014 nominal 4.81 % (Ende 2013: 4.91 %).

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	3	433 180 000
2	28 616 000	0	0	0	0	7	419 846 000
2	57 770 000	3	156 730 000	0	0	24	1 073 448 000
2	58 551 000	1	19 820 000	3	28 317 000	31	1 253 257 000
3	54 540 000	2	25 290 000	1	4 532 000	25	849 524 800
2	36 070 000	2	22 429 000	8	96 491 000	29	878 861 000
1	7 582 000	1	4 640 000	1	8 525 000	11	335 943 000
0	0	5	95 453 000	4	132 520 000	19	600 231 854
0	0	1	12 960 000	3	43 321 000	8	222 021 000
0	0	0	0	2	2 709 000	3	58 059 000
12	243 129 000	15	337 322 000	22	316 415 000	160	6 124 371 654

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.

Summary table EPRA performance measures	Unit	2013	2014
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.56	3.57
B. EPRA NAV per share	CHF	100.57	101.39
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	84.07	83.84
D. EPRA net initial yield	%	4.0	4.0
EPRA „topped-up“ net initial yield	%	4.1	4.0
E. EPRA vacancy rate	%	7.5	9.1
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	20.1	19.2
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	18.8	17.7
G. EPRA like-for-like rental change	%	1.7	0.2
H. EPRA cap ex	CHF 1 000	77 155	186 863

Die Details zur Herleitung dieser Kennzahlen sind in den folgenden Tabellen ersichtlich:

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)	(in CHF 1 000)	2013	2014
Earnings per IFRS income statement		270 993	175 346
Adjustments to calculate EPRA earnings			
Exclude:			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 128 144	- 5 789
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		0	- 2 026
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 12 801	- 6 475
Tax on profits or losses on disposals		2 740	1 935
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		30 598	846
Adjustments to above in respect of joint ventures		n.a.	n.a.
Non-controlling interests in respect of the above		n.a.	n.a.
EPRA earnings		163 386	163 837
Average number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF		3.56	3.57

B. EPRA net asset value (NAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2013	31 December 2014
NAV per the financial statements		3 839 230	3 840 795
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		3 839 230	3 840 795
Include:			
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		11 662	10 054
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		23 832	16 802
Exclude:			
Fair value of financial instruments		23 400	53 856
Deferred tax		7 14 863	729 038
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		4 612 986	4 650 546
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF		100.57	101.39

C. EPRA triple net asset value (NNNAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2013	31 December 2014
EPRA NAV		4 612 986	4 650 546
Include:			
Fair value of financial instruments		- 23 400	- 53 856
Fair value of debt		- 11 691	- 17 049
Deferred tax		- 721 654	- 733 859
EPRA NNNAV		3 856 241	3 845 782
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF		84.07	83.84

D. EPRA net yield	(in CHF 1 000)	31 December 2013	31 December 2014
Investment property – wholly owned		6 326 486	6 495 032
Less developments		- 307 932	- 370 661
Gross up completed property portfolio valuation (B)		6 018 554	6 124 372
Annualised cash passing rental income		271 585	270 766
Property outgoings		- 31 021	- 28 692
Annualised net rents (A)		240 564	242 073
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		4 653	4 359
Topped-up net annualised rent (C)		245 217	246 433
EPRA NIY (A/B)		4.0 %	4.0 %
EPRA „topped-up“ NIY (C/B)		4.1 %	4.0 %

E. EPRA vacancy rate	(in CHF 1 000)	31 December 2013	31 December 2014
Estimated rental value of vacant space (A)		24 488	29 998
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		327 135	329 255
EPRA vacancy rate (A/B)		7.5 %	9.1 %

F. EPRA cost ratio	(in CHF 1 000)	2013	2014
Administrative/operating expense line per IFRS income statement		55 997	53 206
Net service charge costs/fees		0	0
Management fees less actual/estimated profit element		49	52
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)		56 046	53 258
Direct vacancy costs		3 503	4 215
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)		52 543	49 043
Gross rental income less ground rents		279 143	277 150
Gross rental income (C)		279 143	277 150
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)		20.1 %	19.2 %
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)		18.8 %	17.7 %

G. EPRA like-for-like rental change	(in CHF 1 000)	2013	2014
Rental income		279 143	277 150
Acquisitions		0	- 1 153
Disposals		- 436	- 190
Developments		- 8 397	- 3 611
Properties' operating expenses		- 11 435	- 11 223
Rent-Free-Periods		2 536	2 022
Other		- 402	- 1 374
Total EPRA like-for-like net rental income		261 010	261 620
EPRA like-for-like change, absolute		4 110	610
EPRA like-for-like change, relative		1.7 %	0.2 %
EPRA like-for-like change by areas			
Zurich		0.7 %	- 0.6 %
Geneva		2.6 %	1.6 %
Basel		1.7 %	- 1.3 %
Bern		20.7 %	1.4 %
Lausanne		10.3 %	7.2 %
Other locations		- 7.5 %	3.0 %

H. EPRA cap ex	(in CHF 1 000)	2013	2014
Property related cap ex			
Acquisitions		135	71 940
Development (ground-up/green field/brown field)		31 579	64 144
Like-for-like portfolio		43 010	48 522
Capitalised interests		2 430	2 257
Capital expenditure		77 155	186 863

For further information about EPRA, go to www.epra.com.

Erfolgsrechnung

Ertrag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2013	1. Januar bis 31. Dezember 2014
Finanzertrag		43 533	34 597
Total Ertrag		43 533	34 597
Aufwand			
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 3 656	- 3 474
Finanzaufwand		- 37 098	- 34 470
Steueraufwand		- 259	- 39
Total Aufwand		- 41 012	- 37 983
Reingewinn/-verlust		2 521	- 3 386

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Beteiligungen		1 722 245	1 722 245
Darlehen an Tochtergesellschaften		1 571 100	1 509 500
Zu amortisierende Emissions- und Finanzierungsnebenkosten		1 216	1 331
Total Anlagevermögen		3 294 561	3 233 076
Forderungen gegenüber Dritten		204	172
Forderungen gegenüber Tochtergesellschaften		175	7
Flüssige Mittel		22 988	20 850
Total Umlaufvermögen		23 367	21 029
Total Aktiven		3 317 928	3 254 105
Passiven			
Aktienkapital		4 587	4 587
Gesetzliche Reserven (Allgemeine Reserven)		2 000	2 000
Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)		381 084	232 014
Freie Reserven		1 062 990	1 071 990
Bilanzergebnis		9 264	- 3 122
Total Eigenkapital		1 459 925	1 307 468
Finanzschulden gegenüber Dritten		1 220 000	1 360 000
Finanzschulden gegenüber Tochtergesellschaften		700	700
Anleihen		370 000	570 000
Total langfristiges Fremdkapital		1 590 700	1 930 700
Verpflichtungen gegenüber Dritten		237	276
Verpflichtungen gegenüber Tochtergesellschaften		101	154
Anleihen		250 000	0
Andere Passiven		16 966	15 506
Total kurzfristiges Fremdkapital		267 303	15 936
Total Passiven		3 317 928	3 254 105

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2014

1 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 2014 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 2. März 2015 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 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.

3 Beteiligungen

Gesellschaft	Sitz	Aktienkapital	Beteiligungsquote		Beteiligungsquote		Konsolidierungs- methode	
			31. Dezember 2013	31. Dezember 2014	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014		
Gruppengesellschaften								
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	CHF 1 000 000 000	100 %	100 %	direkt	100 %	100 %	Voll
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	CHF 1 000 000	100 %	100 %	direkt	100 %	100 %	Voll
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	CHF 100 000	100 %	100 %	indirekt	100 %	100 %	Voll
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	CHF 50 600 000	100 %	100 %	indirekt	100 %	100 %	Voll
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	CHF 100 000	100 %	100 %	indirekt	100 %	100 %	Voll
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	CHF 9 919 140	100 %	100 %	indirekt	100 %	100 %	Voll
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	CHF 5 700 000	100 %	100 %	indirekt	100 %	100 %	Voll
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	CHF 105 000	100 %	100 %	indirekt	100 %	100 %	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 2013 ergaben sich keine Änderungen in der Kapitalstruktur.

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

4 Von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien

	Anzahl Namenaktien mit CHF 0.10 Nominalwert	Anschaffungswert in CHF	Transaktionskurs in CHF
31. Dezember 2012	0	0	n.a.
Käufe	21 173	1 591 507	75.17
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 21 173	- 1 591 507	75.46
31. Dezember 2013	0	0	n.a.
Käufe	15 445	1 282 299	83.02
Verkäufe	- 2	- 85	42.72
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 15 443	- 1 282 213	83.02
31. Dezember 2014	0	0	n.a.

5 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 2012	10 000 000	0.10	1 000
31. Dezember 2013	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2014	n.a.	n.a.	n.a.
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2012	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2013	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2014	2 000 000	0.10	200

Weitere Angaben zum bedingten Aktienkapital sind im Abschnitt Corporate Governance auf der Seite 118 dargestellt.

6 Anleihen

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

Langfristige Anleihen

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

Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2013	Emission	Rückzahlung	Bilanzwert 31. Dez. 2014	Nominalwert 31. Dez. 2014
1.875 %-Anleihe, fällig 1. April 2014 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	0	- 250 000	0	0
Total	250 000	0	- 250 000	0	0

Langfristige Anleihen

2.625 %-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	0	0	250 000	250 000
1.000 %-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	120 000	0	0	120 000	120 000
1.375 %-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	0	200 000	0	200 000	200 000
Total	370 000	200 000	0	570 000	570 000

Im Berichtsjahr wurde eine Anleihe über CHF 250 Mio. zurückbezahlt. Ausserdem wurde eine neue Anleihe mit einem Volumen von CHF 200 Mio. emittiert.

7 Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR

Per 31. Dezember 2014 waren PSP Swiss Property folgende bedeutendere 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 %; und BlackRock, Inc., New York, N.Y., USA, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.08 %. Alony Hetz Properties & Investments Ltd, deren Aktien an der Börse in Tel Aviv kotiert sind, gilt als langfristig ausgerichteter institutioneller Investor. Die Gesellschaft 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 116 bis 117.

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht verlangten Offenlegungen bezüglich der Beteiligungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 33, Seiten 76 bis 78, dargestellt.

8 Behandlung der Dividendenzahlungen von Tochtergesellschaften

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

9 Offenlegung der Entschädigungen (Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) gemäss der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vom 20. November 2013 («VegüV»)

Die von der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vorgeschriebenen Offenlegungen sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 106 bis 109 dargestellt.

10 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 44 bis 48 dargestellt.

Antrag des Verwaltungsrats betreffend Vortrag des Bilanzergebnisses auf neue Rechnung und Verwendung der Reserven aus Kapitaleinlagen

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 1. April 2015, das Bilanzergebnis des per 31. Dezember 2014 abgeschlossenen Geschäftsjahrs von CHF – 3.122 Mio. wie folgt auf neue Rechnung vorzutragen:

	(in CHF)	2013	2014
Gewinnvortrag 1. Januar		6 742 777.74	264 159.67
Jahresergebnis		2 521 381.93	- 3 385 907.90
Bilanzergebnis 31. Dezember		9 264 159.67	- 3 121 748.23
Zuweisung freie Reserven		- 9 000 000.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung		264 159.67	- 3 121 748.23

Für das Geschäftsjahr 2014 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 1. April 2015 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).

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

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 95 bis 101) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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 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, 2. März 2015

Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	105
Vergütungsbericht	106
Erläuterungen zum Vergütungssystem	110
Anträge an die Generalversammlung 2015	114

Vergütungsbericht

Der Vergütungsbericht entspricht den Vorgaben der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vom 20. November 2013 (VegüV). Er ersetzt die Angaben im Anhang zur Bilanz nach Art. 663b^{bis} des Schweizerischen Obligationenrechts.

1 Vergütungen des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)

Entschädigung an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2013 (in CHF 1 000)	Entschädigung	Bonus als Bar- zahlung	Arbeit- geber- pensions- beiträge	Übrige Leistungen	Total Salär und kurz- fristige Leistungen	Bonus in Form von vertraglich gesperrten Aktien		Gesamttotal Vergütungen
						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 des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2014 (in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeber- beiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Adrian Dudle, Mitglied, gewählt an der Generalversammlung vom 3. April 2014	56	0	0	3	59
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied	75	0	0	0	75
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	4	79
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
Total	647	0	0	14	661

¹ Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 61. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

2 Vergütungen der Geschäftsleitung (inkl. exekutives Mitglied des Verwaltungsrats)

Entschädigung an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2013 (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 Vergütungen 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.

Entschädigung an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2014 (in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	921	11 111	219	2 022
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	288	0	288	3 472	94	1 183
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	259	0	259	3 124	147	1 167
Total	1 898	547	0	1 468	17 707	460	4 373

1 Zugeteilt in Woche 50/2014 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2014: CHF 82.89).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) in Höhe von insgesamt TCHF 11 werden 2014 neu als Vergütungselemente erfasst und – zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) – unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 224. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von CHF 700 000 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

3 Zusätzliche Erläuterungen und Angaben

Die ausgewiesenen Vergütungen beziehen sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2014 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Das Vergütungssystem und die Veränderungen der Vergütungen im Geschäftsjahr 2014 gegenüber 2013 sind in den nachfolgenden Erläuterungen auf den Seiten 110 bis 113 beschrieben.

Im Corporate Governance Bericht sind weitere Informationen zu den statutarischen Regeln für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung aufgeführt (Ziff. 5.2 auf Seiten 129 bis 130).

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2014 keine Darlehen und Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahe stehende Personen gewährt. Zudem bestanden per 31. Dezember 2014 – wie bereits per 31. Dezember 2013 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von CHF 0.064 Mio. an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft & Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser Partner ist (2013: keine Rechtsberatungshonorare). An Herrn Prof. Dr. Forstmoser selber wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt.

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2014 ansonsten keine weiteren, offen zu legenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahe stehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt.

4 Prüfbericht der Revisionsstelle

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

Wir haben den Vergütungsbericht vom 2. März 2015 der PSP Swiss Property AG (Seite 106 bis 108) für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften (VegüV) verantwortlich. Zudem obliegt ihm die Verantwortung für die Ausgestaltung der Vergütungsgrundsätze und die Festlegung der einzelnen Vergütungen.

Verantwortung des Prüfers

Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage unserer Prüfung ein Urteil zum beigefügten Vergütungsbericht abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Schweizer Prüfungsstandards durchgeführt. Nach diesen Standards haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob der Vergütungsbericht dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV entspricht.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen, um Prüfungsnachweise für die im Vergütungsbericht enthaltenen Angaben zu den Vergütungen, Darlehen und Krediten gemäss Art. 14 bis 16 VegüV zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst die Beurteilung der Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Vergütungsbericht ein. Diese Prüfung umfasst auch die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bewertungsmethoden von Vergütungselementen sowie die Beurteilung der Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht der Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG für das am 31. Dezember 2014 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt	Markus Schmid
Revisionsexperte	Revisionsexperte
Leitender Revisor	

Zürich, 2. März 2015

Erläuterungen zum Vergütungssystem

1 Hauptmerkmale des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der PSP Swiss Property ist in den Statuten geregelt und zeichnet sich durch folgende Merkmale aus (vgl. Artikel 22 ff. der Statuten):

- *Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat auf Antrag des Vergütungsausschusses angemessen und marktkonform festgelegt.*
- *Die Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten ausschliesslich eine feste Vergütung, welche in bar und/oder in Beteiligungspapieren ausgerichtet werden kann.*
- *Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung, welche in bar und/oder in Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden kann.*
- *Die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung berechnet sich nach einer Formel, die schwerwichtig auf dem Reingewinn pro Aktie (EPS) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften und auf dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr basiert. Sie wird in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien ausgerichtet, beim Delegierten und CEO zu 100 % in solchen Aktien, bei den übrigen Geschäftsleitungsmitgliedern zu 50 %.*
- *Ab 2015 stimmt die Generalversammlung verbindlich und prospektiv über die maximalen Gesamtbeträge der Vergütung an den Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung) und die Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr) ab.*
- *An der Generalversammlung 2015 haben die Aktionäre erstmals Gelegenheit, im Rahmen einer Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht Stellung zu nehmen.*

2 Festsetzung der Vergütungen

Die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung werden vom Verwaltungsrat nach Ermessen angemessen und marktkonform festgelegt sowie periodisch überprüft. Der Vergütungsausschuss unterbreitet dem Verwaltungsrat diesbezügliche Vorschläge, namentlich für die Vergütungsgrundsätze, die individuellen Vergütungen sowie die Ausgestaltung entsprechender Arbeitsverträge bzw. Mandate.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung jährlich auf Vorschlag des Vergütungsausschusses die Zustimmung zu den maximalen Gesamtbeträgen der Vergütungen an den Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zu nächsten ordentlichen Generalversammlung) und die Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr). Die vom Verwaltungsrat festgelegten Vergütungen gelten unter der Voraussetzung der Zustimmung der Generalversammlung zu den ihr beantragten maximalen Gesamtbeträgen. Die Arbeitsverträge mit den Mitgliedern der Geschäftsleitung enthalten einen entsprechenden Vorbehalt.

An den Sitzungen des Vergütungsausschusses sind die übrigen Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Geschäftsleitung grundsätzlich nicht anwesend. Der Präsident und der Delegierte des Verwaltungsrats können durch den Vorsitzenden des Vergütungsausschusses zu den Sitzungen eingeladen werden. Sie haben lediglich beratende Stimme. Alle Verwaltungsratsmitglieder haben Einsicht in die Protokolle des Vergütungsausschusses.

Bis zur erstmaligen Wahl des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung vom 3. April 2014 setzte sich dieser – unter Vorsitz des Verwaltungsratspräsidenten – aus sämtlichen Verwaltungsratsmitgliedern zusammen, mit Ausnahme des Delegierten und CEO.

An der Generalversammlung vom 3. April 2014 wurden die Herren Prof. Dr. Peter Forstmoser, Nathan Hetz, Gino Pfister und Josef Stadler für eine einjährige Amtsdauer bis zum Abschluss der Generalversammlung 2015 in den Vergütungsausschuss gewählt. Der Vergütungsausschuss konstituierte sich selbst und bestimmte Herrn Prof. Dr. Peter Forstmoser als dessen Vorsitzenden.

3 Die Verwaltungsratsvergütungen

Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten eine feste, in bar oder Beteiligungspapieren auszurichtende Vergütung. Zudem bezahlt die Gesellschaft den Arbeitgeberanteil an den Sozialversicherungsabgaben (AHV/IV/EO/ALV) und die nicht als Vergütung erfassten Spesen für tatsächliche Aufwendungen. Nur rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.

Die letzte Anpassung der Verwaltungsratsvergütungen erfolgte am 18. August 2008 und gilt seither unverändert. Die jährliche feste Vergütung eines nicht-exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrats beträgt brutto CHF 75 000. Darüber hinaus wird ab der siebten Verwaltungsratssitzung pro Jahr ein Betrag von brutto CHF 8 000 pro zusätzliche Sitzung vergütet. Aus dem Ausland anreisende Verwaltungsratsmitglieder erhalten einen Zuschlag von brutto CHF 8 000 für jede Verwaltungsratssitzung.

Die jährliche Vergütung des Verwaltungsratspräsidenten beträgt brutto CHF 160 000, unabhängig von der Anzahl der Verwaltungsratssitzungen.

Die Tätigkeiten in den Ausschüssen werden nicht separat entschädigt. Kein nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats wird unter einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert.

Die Vergütungen der nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder für das Geschäftsjahr 2014 sind im Vergütungsbericht zusammengestellt (Seite 106).

Gestützt auf die Empfehlung des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat für seine Mitglieder für die Dauer bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 keine Änderung an den Verwaltungsratsvergütungen vorgesehen.

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats (der Delegierte/CEO) wird als Mitglied der Geschäftsleitung entschädigt und erhält keine zusätzliche Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglied. Seine Vergütungen werden als Bestandteil der – nachfolgend dargestellten – Geschäftsleitungsvergütungen ausgewiesen und von der Generalversammlung genehmigt.

4 Die Geschäftsleitungsvergütungen

4.1 Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats (der Delegierte/CEO) und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden. Im Rahmen der beruflichen Vorsorge (obligatorischer und überobligatorischer Teil) wird nur die feste Vergütung – bis zu einem Maximum von CHF 700 000 – versichert.

Vom Arbeitgeber werden zusätzlich die Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO/ALV) bezahlt. Jedoch werden nur die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) als Vergütungselemente angesehen.

Die einzelnen Arbeitsverträge enthalten einen individuellen Höchstbetrag («Cap») der pro Kalenderjahr vom Arbeitgeber maximal geschuldeten Gesamtvergütung. Sie enthalten zudem einen Vorbehalt der Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Geschäftsleitungsvergütungen durch die Generalversammlung.

Darstellung der Elemente der Gesamtvergütung eines Mitglieds der Geschäftsleitung:

Individueller Höchstbetrag («Cap»)		
Feste Vergütung	Variable, erfolgsabhängige Vergütung	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge
In bar	In bar und/oder in Beteiligungspapieren/Optionsrechten	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Arbeitgeberbeitrag an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse). Nur feste Vergütungen bis zu einem Maximalbetrag von CHF 700 000 sind versichert. ▪ Rentenbildender Arbeitgeberbeitrag an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV)

Zusätzlich werden vom Arbeitgeber Auslagen unter einem vom Steueramt bewilligten Spesenreglement pauschal vergütet und die gesetzlichen bzw. reglementarischen Prämien für Risikoversicherungen (Unfall- und Krankentaggeldversicherungen) sowie die Arbeitgeberbeiträge an die Familienausgleichskasse bezahlt. Diese Zahlungen bzw. Prämien und Beiträge werden nicht als Vergütung erfasst.

Mit der **erfolgsabhängigen Vergütung** soll eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren Werts pro Aktie (NAV) angestrebt und honoriert werden. Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung soll sich am wirtschaftlichen Gesamterfolg der Gesellschaft orientieren, wobei der Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften im Vordergrund steht.

Der Betrag der erfolgsabhängigen Vergütung wird vollumfänglich mittels einer in den individuellen Arbeitsverträgen festgelegten **Formel** berechnet. Diese berücksichtigt schwergewichtig den EPS (Reingewinn pro Aktie) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften (vgl. dazu die Definition auf Seite 16, Fussnote 2) im jeweiligen Geschäftsjahr, dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr und einen individuellen Koeffizienten und stellt sich wie folgt dar:

$$K \times (1.60 \times \text{EPS}^{\text{w/o}\Delta\text{RE}} + 0.40 \times \text{EPS}^{\Delta\text{RE}} + 2.00 \times \Delta\text{EPS}^{\text{w/o}\Delta\text{RE}})$$

K = Individueller Koeffizient

EPS^{w/oΔRE} = Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften

EPS^{ΔRE} = Beitrag der Bewertungseffekte der Liegenschaften zum Reingewinn pro Aktie

ΔEPS^{w/oΔRE} = Veränderung des Reingewinns pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr

Die Grösse des Immobilienportfolios wird bei der Formel nicht berücksichtigt, da Akquisitionen nicht als primäres Ziel, sondern nur als Mittel zur Erhöhung des EPS angesehen werden. Auch wird nicht nur die absolute Höhe des EPS ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften berücksichtigt, sondern auch dessen Veränderung. Eine positive (negative) Veränderung des EPS ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr hat somit eine positive (negative) Auswirkung auf die Vergütung. Falls bei der Berechnung der Formel für die erfolgsabhängige Vergütung ein negativer Betrag resultiert, wird dieser nicht vom festen Grundgehalt abgezogen, er wird aber auf die folgenden Jahre vorgetragen. Eine Auszahlung von variablen Vergütungen findet in diesem Fall erst wieder statt, wenn sämtliche vorgetragenen Minusbeträge aufgeholt sind («catch up»).

Die erfolgsabhängige Vergütung wird für den Delegierten/CEO zu 100 % in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien ausbezahlt, diejenige für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung je zur Hälfte in bar und in vertraglich für zwei Jahre gesperrten Aktien.

Bei der Zuteilung von Aktien entspricht der Betrag der Vergütung dem Marktwert, der den zugeteilten Aktien zum Zeitpunkt der Zuteilung zukommt. Zur Wertermittlung wird der Börsenkurs am Stichtag oder ein Durchschnittskurs vorangegangener Börsenhandelstage herangezogen.

4.2 Geschäftsleitungsvergütungen 2014

Die Vergütungen des Delegierten/CEO und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung werden jeweils mit Abschluss von individuellen Arbeitsverträgen für deren Dauer festgelegt. Die Arbeitsverträge wurden letztmals per 1. Januar 2014 an die Anforderungen der VegüV angepasst.

Im Rahmen dieser Anpassung wurden hauptsächlich die festen Vergütungen erhöht, die variable Vergütung durch Anpassung der Formel entsprechend reduziert sowie der individuelle Höchstbetrag («Cap») festgesetzt. Die Kündigungsfrist wurde auf 12 Monate reduziert. Eine individuelle Sonderzahlung für den Fall einer erfolgreichen öffentlichen Übernahme wurde ersatzlos gestrichen. Des Weiteren wird die feste Vergütung nur bis maximal CHF 700 000 unter der beruflichen Vorsorge versichert. Die erfolgsabhängige Vergütung für den Delegierten/CEO wird neu vollständig in Aktien ausgerichtet. Die Aktien für das Geschäftsjahr 2014 wurden zum Durchschnitt der börslichen Tagesschlusskurse in Kalenderwoche 50/2014 zugeteilt.

Die Beträge der Vergütungen der Geschäftsleitungsmitglieder für das Geschäftsjahr 2014 sind im Vergütungsbericht zusammengestellt (Seite 107).

Gestützt auf die Empfehlung des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat keine Änderung an den Vergütungen bzw. Arbeitsverträgen bis und mit Geschäftsjahr 2016 vorgesehen.

Anträge an die Generalversammlung 2015

Der Verwaltungsrat wird der Generalversammlung 2015 folgende vergütungsspezifischen Anträge unterbreiten.

1 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, der Generalversammlung 2015 den Vergütungsbericht 2014 (Seiten 106 bis 108) zur Annahme in einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 1. April 2015 verwiesen.

2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2015 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2015 **bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung 2016** beantragen. Der maximale Gesamtbetrag beinhaltet die Vergütungen der nicht-exekutiven Mitglieder. Die Vergütungen des exekutiven Mitglieds (Delegierter/CEO) sind im maximalen Gesamtbetrag der Geschäftsleitung enthalten.

Der maximale Gesamtbetrag errechnet sich aufgrund der **Summe der festen Honorare** der sieben zur Wiederwahl vorgeschlagenen nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder, **samt allfälliger Zusatzbeträge** für aus dem Ausland anreisende Mitglieder und unter Annahme von zehn Sitzungen während des Amtsjahrs. Er beträgt CHF 1 000 000.

3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2015 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2016** beantragen. Der maximale Gesamtbetrag beinhaltet die Vergütungen des exekutiven Mitglieds des Verwaltungsrats (Delegierter/CEO) sowie der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung.

Der maximale Gesamtbetrag errechnet sich aufgrund der **Summe** der in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegten **individuellen Höchstbeträge der pro Kalenderjahr maximal zu zahlenden Vergütungen** und beträgt CHF 5 800 000.

Die effektiven Vergütungen 2016 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2016 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2016 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2017 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

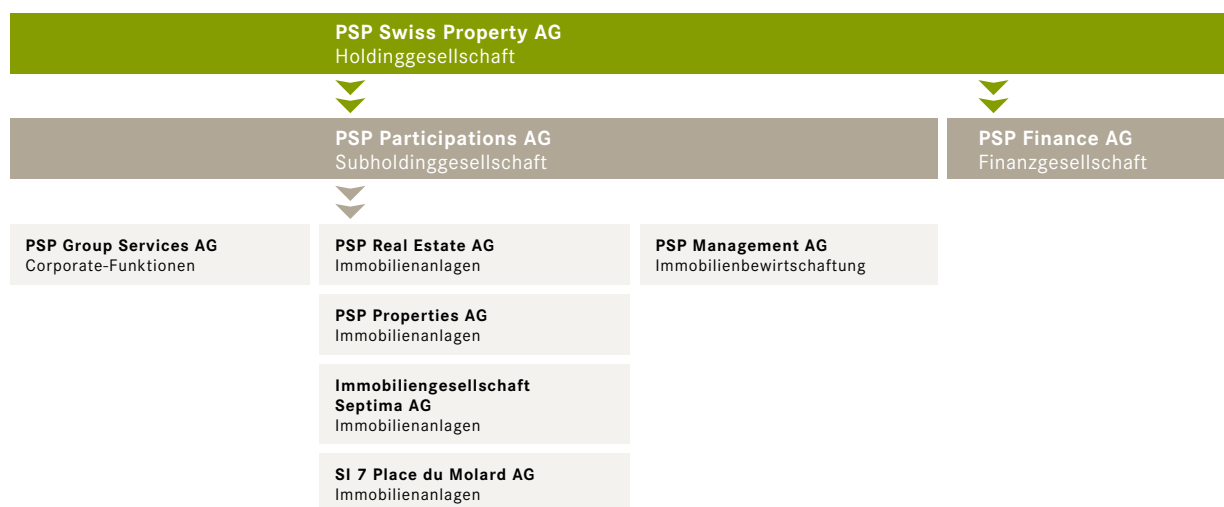
Corporate Governance

Corporate Governance

Dieser Corporate Governance Bericht folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation vom 1. September 2014 betreffend Informationen zur Corporate Governance («RLCG»).

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 2014	CHF 3.936 Mrd.
Von Tochtergesellschaften gehaltene PSP-Aktien	0 %
Symbol	PSPN
Valor	1829415
ISIN	CH 0018294154

Nicht kotierte Beteiligungen

Vgl. Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, Anmerkung 3, Seite 97.

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2014

- Alony Hetz Properties & Investments Ltd**, Ramat-Gan, Israel, gemäss Angaben des Aktionärs 5 600 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21 % (unverändert gegenüber 31. Dezember 2013). Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- BlackRock, Inc.**, New York, N.Y., USA, 2 332 140 Aktien (mit einem Stimmrechtsanteil von 5.08 %) und 86 CFD (Erwerbsposition, mit einem Stimmrechtsanteil von 0.0002 %) bzw. 9 553 CFD (Veräusserungsposition, mit einem Stimmrechtsanteil von 0.02 %) (*Offenlegungsmeldung/Publikation vom 13. Dezember 2014*).

(c) **UBS Fund Management (Switzerland) AG**, CH-4002 Basel, Schweiz, 1 384 262 Aktien (mit einem Stimmrechtsanteil von 3.02%) (*Offenlegungsmeldung/Publikation vom 13. November 2014*). Vorgängig erfolgten im Berichtsjahr noch Offenlegungsmeldungen/Publikationen am 12. November 2014 (*Unterschreiten des Schwellenwerts von 3% Stimmrechtsanteilen*) und am 7. November 2014 (*Überschreiten des Schwellenwerts von 3% Stimmrechtsanteilen*).

(d) **Drei nicht meldepflichtige Nominees** mit Stimmrechtsanteilen von: 4.22% (Chase Nominees Ltd., London, UK), 3.36% (Mellon Bank N.A., Everett, MA, USA) bzw. 3.07% (Nortrust Nominees Ltd., London, UK).

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

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2014 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2014

Streuung der PSP-Aktien

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausge- gebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% aus- Aktien	Anzahl	% aus- Aktien	
1 bis 1 000	3 826	82.5	914 683	2.0			
1 001 bis 10 000	568	12.2	1 813 059	4.0			
10 001 bis 100 000	190	4.1	6 524 397	14.2			
100 001 bis 1 000 000	51	1.1	10 979 721	23.9			
1 000 001 bis 1 376 036	1	0.0	1 205 297	2.6			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	3	0.1	4 889 489	10.7			
2 293 395 (5%) und mehr	1	0.0	5 600 000	12.2			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	4 640	100.0	31 926 646	69.6			31 926 646
Total nicht eingetragene Aktien					13 941 245	30.4	13 941 245
Total			31 926 646		13 914 245		45 867 891

Eingetragene Aktionäre und Aktien

	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	4 056	87.4	3 412 666	10.7
Juristische Personen	584	12.6	28 513 980	89.3
(davon Nominees/Treuhänder)	(48)	(1.0)	(7 270 830)	(22.8)
Total	4 640	100.0	31 926 646	100.0
Schweiz	4 449	95.9	17 824 488	55.8
Europa (ohne Schweiz)	145	3.1	6 090 623	19.1
Nordamerika	19	0.4	2 055 673	6.5
Andere Länder	27	0.6	5 955 862	18.6
Total	4 640	100.0	31 926 646	100.0

2 Kapitalstruktur PSP Swiss Property AG

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2014

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

2.2 Bedingtes Aktienkapital im Besonderen

Das bedingte Aktienkapital ist in Artikel 6 der Statuten geregelt:

«Artikel 6 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 8 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 2012	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2013	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2014	45 867 891	0.10	4 587

Gesetzliche Reserven (Allgemeine Reserven)

31. Dezember 2012	2 000
31. Dezember 2013	2 000
31. Dezember 2014	2 000

Gesetzliche Reserven (Reserven aus Kapitaleinlagen)

31. Dezember 2012	527 862
31. Dezember 2013	381 084
31. Dezember 2014	232 014

Gesetzliche Reserven (Reserven für eigene Aktien)

31. Dezember 2012	0
31. Dezember 2013	0
31. Dezember 2014	0

Freie Reserven

31. Dezember 2012	762 990
31. Dezember 2013	1 062 990
31. Dezember 2014	1 071 990

Bilanzergebnis

31. Dezember 2012	306 743
31. Dezember 2013	9 264
31. Dezember 2014	- 3 122

2.4 Aktien, Partizipationsscheine, Genussscheine

Die 45 867 891 ausgegebenen Namenaktien zu je CHF 0.10 Nennwert sind voll einbezahlt. Jede Aktie ist dividendenberechtigt. Unter Ziffer 6.1 auf Seite 131 ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestanden keine.

Per 31. Dezember 2014 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen

Zu Übertragbarkeit der Namenaktien und Nominee-Eintragungen wird auf Artikel 7 (Aktien, Übertragung von Aktien) und Artikel 8 (Aktienbuch, Nominees) der Statuten verwiesen. Am 31. Dezember 2014 bestand eine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten gemäss den Bestimmungen in Artikel 8 (3) bzw. 8 (5) Satz 2 der Statuten.

2.6 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2014 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3 Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Günther Gose, 1944, CH und DE, Herrliberg, Dr. rer. nat., Präsident, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Diplom in Mathematik an der Universität München, Assistent am Institut für Rechentechne 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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dr. Gose am 31. Dezember 2014 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Delegierter und Chief Executive Officer der PSP-Swiss-Property-Gruppe.

Ausbildung: Herr Dr. Gabriel schloss seine betriebs- und volkswirtschaftlichen Studien an den Universitäten Bern und Rochester (NY, USA) ab. Danach war er Hauptassistent an der Universität Bern und erwarb 1983 den Titel Dr. rer. pol.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben den Mandaten bei der PSP Swiss Property AG und deren Gruppengesellschaften verfügte Herr Dr. Gabriel am 31. Dezember 2014 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Vizepräsident des Verwaltungsrats der European Public Real Estate Association (EPRA), Brüssel, Belgien.

Adrian Dudle, 1965, CH, Kilchberg (Zürich), lic. iur., MBL-HSG, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Lic. iur. Universität Freiburg i. Ue. (1989), Rechtsanwalt und Notar (1992), MBL-HSG (2000).

Berufliche Tätigkeit: Ab 2012 Chief Legal Officer Ringier AG, Zofingen/Zürich. Vorher war Herr Dudle u.a. für Mövenpick Holding AG, Orascom Development Holding Ltd, SAir Group, Universal Music Ltd und KPMG Ltd in diversen Funktionen tätig. Herr Dudle ist auch Gründer von DEGAP business law, einer Rechtsberatungsfirma in Zürich.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dudle am 31. Dezember 2014 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Peter Forstmoser, 1943, CH, Horgen ZH, Dr. iur. Universität Zürich, LL.M. Harvard Law School, emeritierter Professor der Universität Zürich, nicht-exekutives Mitglied.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Prof. Dr. Forstmoser am 31. Dezember 2014 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats bei der Hesta AG, Baar, der Leonteq AG, Zürich, und deren Tochtergesellschaft Leonteq Securities AG, Zürich, Stiftungsratspräsident bei der AFIAA Anlagestiftung, Zürich, und Vizepräsident des Stiftungsrats der Gebert Rüt Stiftung, Zürich, sowie Mitglied des Stiftungsrats des IISS The International Institute for Strategic Studies, London, UK, und der SWIPRA, Zürich.

Nathan Hetz, 1952, IL, Ramat-Gan, B.A./CPA, nicht-exekutives Mitglied.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Hetz am 31. Dezember 2014 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Verwaltungsratsmitglied und CEO der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten First Capital Realty Inc., Toronto, Kanada, Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Energix - Renewable Energies Ltd., Ramat-Gan, Israel, und Präsident des Verwaltungsrats der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA.

Gino Pfister, 1942, CH, Basel, dipl. Elektro-Ing. ETH, MBA-INSEAD, nicht-exekutives Mitglied.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Pfister am 31. Dezember 2014 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Vizepräsident des Verwaltungsrats der GL Funds AG, Erlenbach.

Josef Stadler, 1963, CH, Grüningen ZH, lic. oec. HSG, MBA Harvard Business School, nicht-exekutives Mitglied.

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Stadler am 31. Dezember 2014 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Aviram Wertheim, 1958, IL, Ramat Hasharon, CPA, nicht-exekutives Mitglied.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Wertheim am 31. Dezember 2014 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten U. Dori Construction Ltd., Ra'anana, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Energix - Renewable Energies Ltd., Ramat-Gan, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Gaon Holdings Ltd., Tel Aviv, Israel, und Mitglied des Verwaltungsrats der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA.

Generelle Bestätigungen

Kein nicht-exekutives Mitglied des Verwaltungsrats gehörte in den drei dem Geschäftsjahr 2014 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 Statutarische Regeln über die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats im Sinn von Artikel 12 Abs. 1 VegüV

Artikel 25 Abs. (5) der Statuten regelt die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder des Verwaltungsrats wie folgt:

«(5) Die Mitglieder des Verwaltungsrats dürfen nicht mehr als 12 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 6 in börsenkotierten Unternehmen.

Die Mitglieder der Geschäftsleitung dürfen nicht mehr als 4 zusätzliche Mandate wahrnehmen, davon nicht mehr als 1 in börsenkotierten Unternehmen.

Als Mandate gelten Mandate in obersten Leitungs- oder Verwaltungsorganen von Rechtseinheiten, die zur Eintragung ins Handelsregister oder in ein vergleichbares ausländisches Register verpflichtet sind. Mandate in verschiedenen Rechtseinheiten, die unter gemeinsamer Kontrolle stehen, gelten als ein Mandat.

Nicht unter diese Beschränkungen fallen:

- Mandate bei Rechtseinheiten, die durch die Gesellschaft kontrolliert werden oder die Gesellschaft kontrollieren.
- Mandate in Vereinen, Stiftungen und gemeinnützigen Organisationen; kein Mitglied des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung kann mehr als 6 solche Mandate wahrnehmen.»

Kein Mitglied des Verwaltungsrats hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

3.3 Wahl und Amtsdauer

3.3.1 Erstmalige Wahl Mitglieder des Verwaltungsrats

	Erstmals gewählt
Dr. Günther Gose ¹	A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000
Dr. Luciano Gabriel	Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007
Adrian Dudle	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Ordentliche Generalversammlung 30. März 2010
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007
Gino Pfister	A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 2. April 2009
Aviram Wertheim	Ordentliche Generalversammlung 2. April 2009

¹ ab 4. Dezember 2001 Präsident des Verwaltungsrats

Per 31. Dezember 2014 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

3.3.2 Erstmalige Wahl des Präsidenten des Verwaltungsrats durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Dr. Günther Gose	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014

3.3.3 Erstmalige Wahl der Mitglieder des Vergütungsausschusses durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Gino Pfister	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014

Die Statuten sehen keine von den gesetzlichen Bestimmungen abweichende Regelung über die Ernennung des Präsidenten sowie des unabhängigen Stimmrechtsvertreters vor. Ist der Vergütungsausschuss nicht vollständig besetzt, so hält sich der Verwaltungsrat solange zurück, die fehlenden Mitglieder selber zu ernennen, bis die Anzahl der verbliebenen, von der Generalversammlung gewählten Mitglieder unter die statutarische Mindestzahl von zwei Mitgliedern fällt (Artikel 22 Abs. 3 der Statuten); er macht nicht von der Möglichkeit von Artikel 7 Abs. 4 VegüV Gebrauch, den Vergütungsausschuss bei jeder Vakanz sofort zu komplementieren.

3.4 Interne Organisation

3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Artikel 17 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 Immobilien-erfahrung 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 und Herr Adrian Dudle in Kommunikationsfragen sowie mit seinem Wissen bezüglich Spezialimmobilien.

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

3.4.2 Verwaltungsratsausschüsse

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

Der Verwaltungsrat verfügt über ein **Audit Committee** und einen **Vergütungsausschuss (Compensation Committee)**.

Dem **Audit Committee** gehören alle Verwaltungsratsmitglieder ausser Herr Dr. Luciano Gabriel an. Präsident ist Herr Dr. Günther Gose. Das Audit Committee gibt dem Verwaltungsrat Empfehlungen ab bezüglich Abnahme der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsrechnungen sowie hinsichtlich der Beziehungen zu den externen Revisoren.

Der **Vergütungsausschuss** wurde an der Generalversammlung vom 3. April 2014 gewählt (vgl. Ziff. 3.3.3). Der Ausschuss hat Herrn Prof. Dr. Forstmoser als Präsidenten ernannt. Die Aufgaben des Vergütungsausschusses sind in Artikel 22 (4) ff. der Statuten wie folgt geregelt:

«(4) Der Vergütungsausschuss bereitet die Beschlüsse des Verwaltungsrats über die Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung vor. Er unterbreitet dem Verwaltungsrat insbesondere Vorschläge für:

- die Festsetzung der Vergütungsgrundsätze, namentlich in Bezug auf erfolgsabhängige Vergütungen und Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten sowie die Prüfung deren Einhaltung;
- die individuellen Vergütungen der Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sowie die Ausgestaltung entsprechender Arbeitsverträge;
- den Antrag an die Generalversammlung zur Genehmigung der maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Sinn von Artikel 24 dieser Statuten;
- den Vergütungsbericht.

(5) Der Vergütungsausschuss kann zur Erfüllung seiner Aufgaben weitere Personen und externe Berater beiziehen und an seinen Sitzungen mit beratender Stimme teilnehmen lassen.

(6) Der Verwaltungsrat kann dem Vergütungsausschuss weitere vorbereitende Aufgaben zuweisen.»

3.4.3 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 Vergütungsausschusses finden bei Bedarf statt, vorab zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen Vergütungsbericht und maximale Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung. Beratungen innerhalb des Audit Committee erfolgen namentlich in Vorbereitung der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüsse.

Im Geschäftsjahr 2014 fanden fünf ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt fünf Stunden betrug. Das Audit Committee tagte fünfmal, der Entschädigungsausschuss zweimal, mit durchschnittlich einstündiger Sitzungsdauer.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. Ziffer 3.6 auf Seite 127.

3.5 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 18 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.»

3.6 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 44 bis 48, 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 132).

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Chief Executive Officer (in dieser Funktion seit 1. April 2007). Vergleiche Ziffer 3.1 auf Seite 120.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den durch PSP Swiss Property AG kontrollierten Gruppengesellschaften verfügte Herr Balzarini am 31. Dezember 2014 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der Seewarte Holding AG, Zug.

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.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den durch PSP Swiss Property AG kontrollierten Gruppengesellschaften verfügte Herr Dr. Reinsperger am 31. Dezember 2014 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter.

4.2 Statutarische Regeln über die Anzahl zulässiger Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung im Sinn von Artikel 12 Abs. 1 VegüV

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung wird in Artikel 25 (5) der Statuten geregelt (vgl. Ziff. 3.2).

Kein Mitglied der Geschäftsleitung hat die statutarisch zulässige Anzahl zusätzlicher Mandate überschritten.

4.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2014 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der Gruppe.

5 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

5.1 Inhalt und Festsetzung der Vergütungen

Zu Inhalt und Festsetzung der Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung siehe Seiten 106 bis 108 des Vergütungsberichts samt den Erläuterungen zum Vergütungssystem (Seiten 110 bis 113).

Die Beteiligungen an der Gesellschaft von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind in der konsolidierten Jahresrechnung, Anmerkung 33, Seite 78 aufgeführt.

5.2 Statutarische Regeln zur Entschädigung

5.2.1 Grundsätze zu erfolgsabhängigen Vergütungen, Zuteilung von Beteiligungspapieren, Wandel- und Optionsrechten sowie zum Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden

a) Nur Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Artikel 23 (3) hält diesbezüglich fest:

«(3) Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Mit der erfolgsabhängigen Vergütung soll grundsätzlich eine nachhaltige Maximierung des Reingewinns pro Aktie (EPS) und des inneren Werts pro Aktie (NAV) angestrebt und honoriert werden. Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung soll sich am wirtschaftlichen Gesamterfolg der Gesellschaft orientieren, wobei der Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften im Vordergrund steht. Die erfolgsabhängige Vergütung kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.»

Zur variablen, erfolgsabhängigen Vergütung vgl. Vergütungsbericht Seite 107.

b) Artikel 23 (4) hält als Grundsatz für die Zuteilung von Beteiligungspapieren sowie Wandel- und Optionsrechten fest:

«(4) Bei jeder Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten entspricht der Betrag der Vergütung dem Wert, der den zugeteilten Papieren bzw. Rechten im Zeitpunkt der Zuteilung zukommt. Zur Wertermittlung wird der Börsenkurs am Stichtag oder ein Durchschnittskurs vorangegangener Börsenhandelstage herangezogen. Im Übrigen legt der Verwaltungsrat die Zuteilungsbedingungen, die Ausübungsbedingungen und -fristen sowie allfällige Sperrfristen und Verfallsbedingungen fest.»

Zur Zuteilung von Aktien an die Mitglieder der Geschäftsleitung im Rahmen der erfolgsabhängigen Vergütung vgl. Vergütungsbericht Seite 107.

c) Artikel 24 (2) regelt den Zusatzbetrag für Vergütungen von Geschäftsleitungsmitgliedern, die nach der Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen ernannt werden, wie folgt:

«(2) Soweit der vorab genehmigte maximale Gesamtbetrag für die Vergütung der Geschäftsleitung nicht ausreicht, um nach dem Beschluss der Generalversammlung ernannte Mitglieder bis zum Beginn der nächsten Genehmigungsperiode zu entschädigen, steht der Gesellschaft ein Zusatzbetrag im Umfang von maximal 50 % der genehmigten Gesamtvergütung für die jeweilige Genehmigungsperiode zur Verfügung. Die Generalversammlung stimmt nicht über den verwendeten Zusatzbetrag ab.»

Im Geschäftsjahr 2014 wurde kein Zusatzbetrag benötigt.

5.2.2 Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen

a) Artikel 25 (4) hält bezüglich Darlehen und Kredite fest:

«(4) Allfällige Darlehen und Kredite an Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung dürfen 100 % einer jährlichen festen Vergütung der betreffenden Person nicht übersteigen. Die Bevorschussung von Anwalts-, Gerichts- und ähnlichen Kosten zur Abwehr allfälliger Verantwortlichkeitsansprüche stellt kein Darlehen oder keinen Kredit dar.»

Für das Geschäftsjahr 2014 waren keine Darlehen und Kredite auszuweisen (vgl. Vergütungsbericht, Seite 108).

b) Artikel 25 (2) hält bezüglich Vorsorgeleistungen fest:

«(2) Die Mitglieder der Geschäftsleitung sind Einrichtungen der beruflichen Vorsorge angeschlossen und erhalten Leistungen gemäss deren Vorsorgeplänen und Reglementen, einschliesslich überobligatorischer Leistungen. Die Mitglieder des Verwaltungsrats können sich ebenfalls diesen Einrichtungen der beruflichen Vorsorge anschliessen, sofern dies gemäss deren Reglementen möglich ist. Die Gesellschaft erbringt die reglementarischen Arbeitgeberbeitragszahlungen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge. Im Zusammenhang mit Pensionierungen vor Erreichen des ordentlichen Pensionsalters kann die Gesellschaft Überbrückungsleistungen an die Versicherten oder zusätzliche Beiträge an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge im Umfang von höchstens der Hälfte der festen Vergütung erbringen, welche der Versicherte im Jahr vor der vorzeitigen Pensionierung bezogen hat.»

Zu Vorsorgeleistungen im Geschäftsjahr 2014 vgl. Vergütungsbericht Seite 107.

5.2.3 Abstimmung der Generalversammlung über die Vergütungen

Die Generalversammlung stimmt über die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gemäss Artikel 24 (1) und (3) wie folgt ab:

«(1) Die Generalversammlung genehmigt jährlich auf Antrag des Verwaltungsrats gesondert und bindend die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen des Verwaltungsrats für die Dauer bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung und der Geschäftsleitung für das auf die ordentliche Generalversammlung folgende Geschäftsjahr (die «Genehmigungsperiode»). Im Rahmen dieser genehmigten maximalen Gesamtbeträge können Vergütungen von der Gesellschaft und/oder von einer oder mehreren anderen Gruppengesellschaften ausgerichtet werden.

[...]

(3) Verweigert die Generalversammlung die Genehmigung eines beantragten maximalen Gesamtbetrags, so hat der Verwaltungsrat innerhalb von sechs Monaten eine neue Generalversammlung einzuberufen.»

6 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

6.1 Stimmrechtsbeschränkung und -vertretung

Nach Artikel 14 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 12 der Statuten geregelt.

Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird in Artikel 13 der Statuten und Artikel 8 ff. VegüV näher geregelt.

6.2 Statutarische Regeln zur Abgabe von Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter und zur elektronischen Teilnahme an der Generalversammlung

Die Gesellschaft stellt gemäss Artikel 13 (4) der Statuten sicher, dass die Aktionäre ihre Vollmachten und Weisungen dem unabhängigen Stimmrechtsvertreter auch elektronisch erteilen können. Der Verwaltungsrat bestimmt die Anforderungen an Vollmachten und Weisungen. Eine elektronische Echtzeitteilnahme an der Generalversammlung ist nicht vorgesehen.

6.3 Statutarische Quoren

Statutarische Quoren, die über die gesetzlichen Vorschriften hinausgehen, sind für keine Generalversammlungsbeschlüsse vorgesehen. Gemäss Artikel 16 (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.

6.4 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 10 und 11 der Statuten geregelt.

6.5 Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch

Der Stichtag für die Eintragungen im Aktienbuch im Hinblick auf die Teilnahme an der Generalversammlung wird gemäss Artikel 12 (1) der Statuten vom Verwaltungsrat festgelegt. 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 8 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

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 3. April 2014 für das Geschäftsjahr 2014 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 2014 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2014 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2014 betragen CHF 0.64 Mio. (Vorjahr CHF 0.64 Mio.).

8.3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2014 wurden von der PricewaterhouseCoopers AG CHF 0.06 Mio. (Vorjahr CHF 0.04 Mio.) zusätzliche Honorare für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie Informatikprojekte in Rechnung gestellt.

8.4 Aufsichts- und Kontrollinstrumente gegenüber der Revisionsstelle

Der Verwaltungsrat und das Audit Committee stehen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle bezüglich der Durchführung der Revisions- und Reviewarbeiten für die Jahres- bzw. Halbjahres- und Quartalsabschlüsse. Die Vertreter der Revisionsstelle nehmen auf Einladung des Verwaltungsrats bzw. des Audit Committee an den diese Themenkreise berührenden Sitzungen teil; 2014 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. In weiteren Sitzungen berichtet die Revisionsstelle über ihre Reviewtätigkeit für die Quartals- bzw. Halbjahresabschlüsse.

Wie unter Ziffer 3.6 auf Seite 127 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, Seestrasse 353, Postfach, 8038 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 2014 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.**

Zusatzinformationen

Nachhaltigkeitsbericht	136
Nachhaltigkeit	136
Ökologische Nachhaltigkeit	136
Ökonomische Nachhaltigkeit	140
Soziale Nachhaltigkeit	141
Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers	142
Immobilienportfolio	156
Kennzahlen pro Region	156
Immobilienangaben	158
Zusatzangaben Projektentwicklungen	168
Käufe/Verkäufe Liegenschaften im Jahr 2014	170
Fälligkeitsprofil der Mietverträge	170
Mieterstruktur	171
Mehrjahresübersicht	172
Kontaktstellen und wichtige Daten	174
Kundenbetreuung	175

Nachhaltigkeitsbericht

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit basiert bei PSP Swiss Property auf drei Säulen:

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

In allen drei Bereichen nehmen wir als zukunftsorientiertes Unternehmen unsere Verantwortung gegenüber Mietern und Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und Aktionären, aber auch gegenüber der Allgemeinheit und der Umwelt, wahr. Entsprechend ausbalanciert ist unsere Unternehmenspolitik. Dieser ganzheitliche Ansatz gilt für uns auf strategischer Ebene genauso wie im Tagesgeschäft.

Um unsere Tätigkeiten und Fortschritte im Bereich der Nachhaltigkeit transparent zu kommunizieren, veröffentlichen wir seit dem Jahr 2010 einen in den Geschäftsbericht integrierten Nachhaltigkeitsbericht.

Ökologische Nachhaltigkeit

Eine Immobiliengesellschaft wie PSP Swiss Property mit einem grossen Liegenschaftsportfolio steht beim Thema ökologische Nachhaltigkeit in der Pflicht. Im Mittelpunkt steht dabei die Energie- und Ressourceneffizienz. PSP Swiss Property ist deshalb bestrebt, den ökologischen Fussabdruck des Unternehmens so klein wie möglich zu halten.

Für uns 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, Massnahmenplanung, Kontrolle und Analyse) 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 hat dieses Ziel bereits erreicht bzw. übertroffen: Bis zum Berichtsjahr 2014 wurden die CO₂-Emissionen gegenüber 2010 um rund 10 % reduziert. Dieses gute Ergebnis beruht auf der konsequenten Umstellung auf weniger CO₂-intensive Systeme bei Heizungssanierungen (von Heizöl zu Gas, Fernwärme oder Wärmepumpen) und auf diversen weiteren Optimierungsmassnahmen.

Die Tatsache, dass wir bei Nachhaltigkeitsumfragen (z.B. beim «Carbon Disclosure Project» oder beim «Global Real Estate Sustainability Benchmark») gut abschneiden, liefert uns auch eine unabhängige Bestätigung für den Erfolg unserer Bestrebungen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Für PSP Swiss Property relevante Nachhaltigkeitsthemen:



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

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

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

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

- Energieverbrauch
- Wasserverbrauch
- CO₂-eq-Ausstoss

PSP Swiss Property hat erstmals für das Geschäftsjahr 2010 (beim damaligen Anlagebestand von 167 Liegenschaften bzw. 922 448 m² Nutzfläche) eine Bestandesaufnahme und Analyse dieser Umweltbereiche vorgenommen und im Geschäftsbericht 2010 publiziert. Die Analyse zeigt, wie die einzelnen Liegenschaften energietechnisch aufgestellt sind und welche Verbrauchs- und Emissionswerte sie aufweisen.

Im Berichtsjahr 2014 wurden 159 Liegenschaften mit 932 593 m² Nutzfläche untersucht (2013: 159 Liegenschaften mit 926 680 m² Nutzfläche). Für die restlichen Liegenschaften (das Portfolio umfasste Ende 2014 und Ende 2013 jeweils 161 Anlageliegenschaften) standen 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.

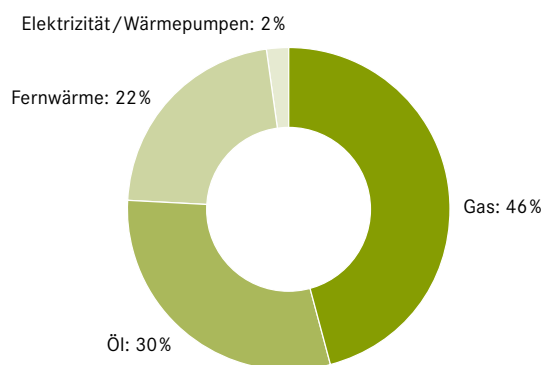
Die lückenlose Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs bei allen Liegenschaften ermöglicht es uns, Optimierungs- und Sanierungsmassnahmen abzuleiten und umzusetzen. Das Ziel ist eine kontinuierliche Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch sowie eine Minimierung des CO₂-Ausstosses.

Die wichtigsten Umweltkennzahlen präsentierten sich im Berichtsjahr und im Vorjahr wie folgt:

	2013		2014	
	Absolut	Spezifischer Wert pro m ²	Absolut	Spezifischer Wert pro m ²
Heizung/Wärme ¹	80.59 Mio. kWh	87.0 kWh	68.60 Mio. kWh	73.6 kWh
Elektrizität ²	24.80 Mio. kWh	26.8 kWh	24.3 Mio. kWh	26.0 kWh
CO ₂ -eq (Wärme und Elektrizität) ³	18 440 t	19.9 kg	15 947 t	17.1 kg
Wasserverbrauch ⁴	5 15 578 m ³	0.56 m ³	5 14 803 m ³	0.55 m ³

- 1 Energie für Heizung, Warmwasser und Lüftung; nicht heizgradtagbereinigt (inkl. erhöhtem Bedarf bei gastronomischer Nutzung). Heizgradtagbereinigt beträgt der spezifische Wert für 2014 86.1 kWh/m².
- 2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter).
- 3 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). Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Heizgradtagbereinigt beträgt der spezifische Wert für 2014 19.48 kg/m².
- 4 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhtem Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für den Bedarf von Heizung / Wärme für das Geschäftsjahr 2014:



Im Vorjahr waren die Werte wie folgt: Gas 50 %, Öl 29 %, Fernwärme 20 %, Elektrizität/Wärmepumpen 1 %.

Seit 2014 beziehen wir den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, d.h. vor allem aus Wasserkraft.

Heizenergieverbrauch: Vergleicht man 2013 und 2014 «like-for-like» und heizgradtagbereinigt, ergibt sich für 2014 eine Energiereduktion von 1.0 % resp. eine CO₂-eq-Reduktion für Heizung / Wärme (absolut) von 48 Tonnen CO₂-eq.

Stromverbrauch: Dank Optimierungen im Vorjahr (insbesondere durch Investitionen in die Mess-, Steuer- und Regeltechnik) konnte der spezifische Stromverbrauch 2014 «like-for-like» um 5.5 % reduziert werden (neu: 25.6 kWh/m²). Dies entspricht einer CO₂-Einsparung von insgesamt 166 Tonnen.

Wasserverbrauch: Mit diversen Optimierungsmassnahmen, die mehrheitlich bereits 2013 umgesetzt wurden, konnte der spezifische Wasserverbrauch 2014 um 1.5 % reduziert werden (2014: 0.55 m³/m²; 2013: 0.56 m³/m²).

Entwicklung der Umweltkennzahlen: Vergleicht man 2013 und 2014 «like-for-like» und heizgradtagbereinigt, ergibt sich für 2014 eine Energiereduktion von 2.0 % resp. eine CO₂-eq-Reduktion für Heizung / Wärme und Strom (absolut) von 214 Tonnen CO₂-eq.

Sanierungen: Auch 2014 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. Erwähnenswert sind insbesondere die folgenden grösseren, im abgelaufenen Geschäftsjahr abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

Komplettsanierungen: Im Rahmen von Umbauprojekten oder Ersatzneubauten wurden bei den Liegenschaften Bahnhofplatz 9, Löwenstrasse 16, Gutenbergstrasse 9 und Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150 in Zürich sowie Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11 in Genf die Heizungsanlagen und Lüftungssysteme sowie die Mess-, Steuer- und Regeltechnik vollständig ersetzt bzw. umfassend saniert. Bestehende Ölheizungen wurden durch Gas-, Fernwärme- oder Wärmepumpenheizungen ersetzt. Durch diese Massnahmen können in Zukunft schätzungsweise 675 000 kWh Heizenergie eingespart werden, und es werden ca. 657 Tonnen CO₂ weniger emittiert.

Heizungssanierungen: In den Liegenschaften Limmatquai 4, Theaterstrasse 12, Flüelastrasse 7, Kurvenstrasse 17 / Beckenhofstrasse 26 und Füsslistrasse 6 in Zürich sowie Heinrich-Stutzstrasse 27/29 in Urdorf wurden die Wärmeerzeugungsanlagen ausgewechselt. Wo noch Ölheizungen im Einsatz waren, wurden diese durch Gasheizungen ersetzt. Insgesamt schätzen wir, dass künftig durch diese Massnahmen Einsparungen beim Heizenergieverbrauch von rund 828 000 kWh resultieren und insgesamt ca. 202 Tonnen CO₂ weniger ausgestossen werden.

Neues Gebäudeleitsystem: Bei der Liegenschaft Seefeldstrasse 123 in Zürich wurde die Mess-, Steuer- und Regeltechnik ersetzt. Durch die bessere Steuerung und Überwachung der Anlagen kann hier der CO₂-Ausstoss um ca. 18 Tonnen reduziert werden.

Zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem: Ein umfassendes Energie- und Alarm-Managementsystem erlaubt es uns, die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften von einer Zentrale aus zu überwachen.

2014 haben wir 17 weitere Liegenschaften an dieses zentrale Energie- und Alarm-Managementsystem angebunden. Damit konnten per Ende 2014 insgesamt 35 Liegenschaften zentral überwacht werden.

Dank dem zentralen Energie- und Alarm-Managementsystem erkennen wir auf einen Blick, ob die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen. Bei Unregelmässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren.

Die permanente Kontrolle des Energie- und Wasserverbrauchs steigert nicht nur die Energieeffizienz; sie macht sich auch wirtschaftlich bezahlt: Sie reduziert die Nebenkosten und bietet den Mietern damit einen Mehrwert. Und wenn die Heizkosten und CO₂-Abgaben sinken, sind die Mieter tendenziell auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. Ökologische Nachhaltigkeit generiert so letztendlich eine «Ökorendite» für die Firma und die Aktionäre.

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 16). 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. Diesbezüglich sind wir bereits heute bestens positioniert und optimieren unser Liegenschaftsportfolio laufend.

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

Soziale Nachhaltigkeit

Unsere wichtigsten Anspruchsgruppen für soziale Nachhaltigkeit sind die Mitarbeitenden, die Mieter bzw. Kunden, die Lieferanten sowie die 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.

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zur PSP Nachhaltigkeitsberichterstattung

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG («PSP»)

Wir wurden beauftragt, Teile der Berichterstattung im Jahresbericht 2014 (dem «Bericht») für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2014 im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2014 der PSP zu prüfen.

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit fokussierte sich auf Daten und Informationen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Zeitperiode von 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014 und umfasste folgende Teile der Berichterstattung:

- a) Die Führungs- und Berichterstattungsprozesse für die Erhebung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen;
- b) Die Umweltkennzahlen 2014 (Scope 1 & 2 der CO₂ Emissionen) in der Tabelle auf Seite 138 des Geschäftsberichts 2014 sowie das Kontrollumfeld im Bereich der Datenaggregation dieser Kennzahlen.

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. Ferner ist die Quantifizierung von Umweltschlüsseldaten aufgrund unvollständiger wissenschaftlicher Methoden zur Bestimmung von Emissionsfaktoren und den notwendigen Werten für verbundene Emissionen für verschiedene Gase beschränkt. Unser Prüfungsbericht sollte deshalb im Zusammenhang mit den PSP Richtlinien und Verfahren sowie den Definitionen zur internen Nachhaltigkeitsberichterstattung gelesen werden.

Verantwortung der Geschäftsleitung

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.

Verantwortung des Prüfers

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 und für die Treibhausgasemissionen gemäss dem «International Standard on Assurance Engagements 3410, Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements», veröffentlicht durch das International Auditing and Assurance Standards Board. 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 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.

PricewaterhouseCoopers setzt den International Standard on Quality Control 1 um und unterhält entsprechend ein umfassendes System zur Qualitätskontrolle einschliesslich schriftlicher Leitlinien und Prozessen bezüglich der Compliance über ethische Ansprüche, beruflichen Verhaltensanforderungen und den anwendbaren rechtlichen und regulatorischen Vorschriften.

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.

Schlussfolgerung

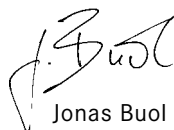
Bei unserer Prüfung sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass für die Zeitperiode von 1. Juli 2013 bis 30. Juni 2014

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

PricewaterhouseCoopers AG



Dr. Marc Schmidli



Jonas Buol

Zürich, 13. Februar 2015

Bahnhofstrasse 66, Zürich





Bahnhofstrasse 39, Zürich





Löwenstrasse 16, Zürich





Löwenbräu-Areal, Zürich





Gurtenareal, Wabern bei Bern





Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11, Genf





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									
2014		82	169 639	11 978	10 000	147 660	62.2%	185 924	58.4%
2013		83	169 177	12 033	11 244	145 900	61.5%	185 263	59.2%
Genf									
2014		16	37 601	4 430	2 420	30 752	13.0%	41 254	13.0%
2013		16	37 379	5 143	2 330	29 905	12.6%	40 881	13.1%
Basel									
2014		14	21 676	1 390	923	19 363	8.2%	24 984	7.9%
2013		13	20 814	1 371	549	18 893	8.0%	21 356	6.8%
Bern									
2014		12	12 288	979	740	10 569	4.5%	13 652	4.3%
2013		12	12 107	968	474	10 664	4.5%	13 543	4.3%
Lausanne									
2014		15	16 865	2 734	927	13 204	5.6%	19 559	6.1%
2013		15	15 665	2 553	1 341	11 771	5.0%	19 234	6.2%
Übrige Standorte									
2014		22	16 730	1 903	1 110	13 717	5.8%	20 275	6.4%
2013		22	16 062	1 540	2 509	12 013	5.1%	20 128	6.4%
Areale und Entwicklungliegenschaften									
2014		10	3 971	1 484	321	2 166	0.9%	12 576	4.0%
2013		10	9 513	1 242	331	7 939	3.3%	12 304	3.9%
Gesamttotal Portfolio									
2014		171	278 770	24 898	16 442	237 430	100.0%	318 225	100.0%
2013		171	280 716	24 851	18 779	237 086	100.0%	312 709	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 Bewertungs- Total 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								
199 400	60.6%	- 13 690	3 912 065	59.2%	4.3%	3.8%	21 570	11.6%	78 048	14.1%
201 275	61.5%	73 652	3 894 748	60.2%	4.4%	3.8%	16 029	8.7%	59 608	10.7%
45 182	13.7%	- 12 549	876 709	13.3%	4.3%	3.5%	3 474	8.4%	6 330	7.1%
45 482	13.9%	28 521	884 664	13.7%	4.3%	3.5%	2 345	5.7%	4 737	5.3%
25 871	7.9%	17 991	475 496	7.2%	5.1%	4.6%	548	2.2%	1 592	1.8%
21 740	6.6%	6 896	383 202	5.9%	5.5%	5.0%	293	1.4%	1 221	1.6%
14 307	4.3%	3 497	243 129	3.7%	5.1%	4.4%	539	4.0%	2 304	5.4%
14 294	4.4%	15 264	238 219	3.7%	5.3%	4.6%	174	1.3%	1 207	2.8%
23 805	7.2%	14 144	337 322	5.1%	5.2%	4.0%	1 752	9.0%	8 274	10.1%
23 735	7.3%	21 716	315 969	4.9%	5.2%	3.9%	2 435	12.7%	15 650	19.6%
20 691	6.3%	- 4 242	316 415	4.8%	5.3%	4.3%	2 641	13.0%	10 799	12.5%
20 608	6.3%	1 601	317 128	4.9%	5.2%	3.9%	2 890	14.4%	11 920	13.7%
n.a.	n.a.	638	446 908	6.8%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
n.a.	n.a.	- 19 506	431 647	6.7%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
329 255	100.0%	5 789	6 608 044	100.0%	4.5%	3.9%	30 524	10.0%	107 347	11.4%
327 135	100.0%	128 144	6 465 576	100.0%	4.6%	3.9%	24 167	8.0%	94 343	10.1%

Immobilienangaben

Ort, Adresse	31. Dezember 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	Fläche
							in m ²
Region Zürich							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 191	0	0	839	3 030
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	3 937	0	0	406	4 343
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 357	0	0	0	7 357
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 494	0	0	548	7 042
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 666	0	0	549	9 215
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 245	0	624	126	5 995
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 985	0	0	382	7 367
Zürich, Alfred Escherstr. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Altstetterstr. 124 / Herrligstr. 21		3 782	9 637	0	313	1 873	11 823
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 455	2 048	0	0	4 503
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	10 308	0	0	1 644	11 952
Zürich, Binzing 15/17		33 878	36 545	0	0	4 654	41 199
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7		1 155	4 601	242	0	0	4 843
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	1 020	1 002	629	0	2 651
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)		3 693	3 453	1 346	0	169	4 968
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)		5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)		583	2 448	0	0	0	2 448
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	2 582	433	0	219	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 514	0	0	604	8 118
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	13 299	0	877	10 210	24 386
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	4 910	0	0	2 023	6 933
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 356	360	410	1 407	11 533
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828
Zürich, Förrlibuckstr. 178/180		3 564	8 420	0	1 080	1 381	10 881
Zürich, Förrlibuckstr. 181		1 789	4 783	0	0	273	5 056
Zürich, Freieckgasse 7		295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	1 093	0	645	2 983

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	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
33	25.6 %	4.0 %	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
121	0.8 %	5.7 %	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0 %
210	0.0 %	6.6 %	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0 %
90	8.2 %	8.1 %	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7 %
137	0.0 %	5.5 %	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0 %
126	41.9 %	2.5 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
156	16.1 %	5.2 %	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0 %
105	6.1 %	4.1 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
123	19.3 %	4.4 %	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.4 %	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
124	4.2 %	3.9 %	1974 75	1997 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
1	0.0 %	2.9 %	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.0 %	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.9 %	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
7	0.2 %	2.4 %	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	2.2 %	1967	1995 2014	01.07.2005	PP	AE	100.0 %
0	0.5 %	2.5 %	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
144	53.7 %	2.1 %	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
140	0.0 %	5.7 %	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
17	92.6 %	4.7 %	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
7	0.0 %	3.9 %	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	0.9 %	3.9 %	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
272	0.3 %	3.8 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.8 %	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.5 %	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	3.4 %	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.1 %	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.7 %	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	10.8 %	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0 %
0	0.0 %	5.3 %	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	21.2 %	2.9 %	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0 %
85	2.4 %	5.3 %	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0 %
312	19.9 %	5.3 %	1989		01.04.2001	PR	AE	100.0 %
81	5.2 %	6.3 %	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
64	22.5 %	4.5 %	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
1 137	0.3 %	4.4 %	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0 %
101	34.9 %	4.2 %	1988		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
32	15.6 %	5.9 %	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0 %
0	0.0 %	4.0 %	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0 %
3	2.1 %	2.5 %	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0 %

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 168 bis 169.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	Fläche
							in m ²
Region Zürich (Fortsetzung)							
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 714	0	0	0	1 714
Zürich, Genferstr. 23		343	915	0	0	111	1 026
Zürich, Gerbergasse 5		606	1 868	795	0	33	2 696
Zürich, Goethestr. 24		842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9		1 488	7 240	834	0	977	9 051
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 447	1 323	0	6 820	24 590
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förrlibuckstr. 150		8 225	27 778	1 357	131	7 978	37 244
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 788	857	86	7 890	19 621
Zürich, Hardturmstr. 181, 183, 185		6 993	18 181	0	0	1 786	19 967
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 733	0	0	605	4 338
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	610	1 098
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6		686	283	166	190	2 250	2 889
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26		657	1 580	0	0	167	1 747
Zürich, Limmatquai 4		529	2 371	159	216	91	2 837
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51		429	1 476	0	243	367	2 086
Zürich, Limmatstr. 250 – 254/264/266 («Red»)		4 705	7 769	0	0	748	8 517
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 906	0	0	154	3 060
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 22		250	643	198	0	115	956
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	621	0	0	0	621
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	1 909	0	0	217	2 126
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 881	0	0	0	1 881
Zürich, Poststr. 3		390	813	710	0	178	1 701
Zürich, Schaffhauserstr. 611		2 561	2 814	586	0	194	3 594
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 993	753	0	1 120	4 866
Zürich, Seefeldstr. 5		498	605	0	307	294	1 206
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 481	1 553	0	251	8 285
Zürich, Seestr. 353 ⁶		3 593	6 887	0	0	819	7 706
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	863	1 607
Zürich, Theaterstr. 12		1 506	2 233	4 323	0	40	6 596
Zürich, Theaterstr. 22		324	459	0	283	237	979
Zürich, Uraniastr. 9		989	3 505	315	909	669	5 398
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	1 803	260	0	780	2 843
Total		259 132	414 658	30 254	14 079	93 855	552 846

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	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
21	0.0%	4.3%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	100.0%	-5.6%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.5%	3.4%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	-0.1%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	37.2%	2.5%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
41	15.9%	4.2%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
83	52.0%	4.5%	1975	1999	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	16.0%	4.7%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
193	39.1%	4.0%	1989		01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	5.1%	3.7%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	2.6%	3.5%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.3%	4.2%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	16.2%	3.5%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
34	6.1%	3.7%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	0.0%	5.5%	1985		01.04.2001	PR	AE	100.0%
3	1.6%	2.8%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	1.1%	4.1%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.4%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	1.5%	4.2%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.4%	4.5%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	34.7%	3.4%	2001 02		01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	2.1%	4.8%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.1%	3.3%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	23.8%	3.8%	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	0.0%	3.8%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	1.5%	4.3%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.7%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.2%	2.9%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	6.7%	3.4%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	4.1%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	14.8%	2.7%	1981	2006	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	2.0%	4.2%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.4%	0.7%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 872	11.6%	3.8%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 168 bis 169.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2014	Grundstücks-	Büro-	Verkaufs-	Gastro-	Übrige	Total
		fläche	fläche	fläche	nomiefläche	Fläche	vermietbare
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	Fläche
		in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	in m ²	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	4 435	1 164	0	107	5 706
Genève, Place du Molard 7		593	2 136	0	843	401	3 380
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	1 612	590	0	211	2 413
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 056	173	0	77	1 306
Genève, Rue des Bains 31 – 33, 35		3 368	11 084	878	0	72	12 034
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 724	0	0	552	6 276
Genève, Rue du Marché 40		798	3 067	2 184	0	120	5 371
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	366	134	958	3 776
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11		392	2 006	275	0	83	2 364
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 976	0	0	0	9 976
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 777	13 409	0	0	2 446	15 855
Total		32 717	75 210	6 602	977	5 899	88 688
Region Basel							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	9 244	2 753	0	1 315	13 312
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	546	0	1 050	1 795
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	12 887	0	0	666	13 553
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5		7 018	15 220	0	0	0	15 220
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 949	789	137	485	6 360
Basel, Marktgasse 4		272	375	373	0	323	1 071
Basel, Marktgasse 5		330	970	273	0	102	1 345
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90 ²		3 900	12 698	0	0	113	12 811
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		35 244	70 444	4 976	1 917	13 188	90 525

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	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
181	0.0%	4.6%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.7%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
64	24.6%	1.6%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	4.8%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	24.8%	2.3%	1825	1996 2014 15	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	10.2%	4.0%	1994		01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	16.7%	3.9%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	18.2%	2.1%	1972	2006	01.07.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.7%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	32.3%	1.6%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.8%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	0.5%	6.1%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
820	8.4%	3.5%						
0	0.0%	3.2%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	2.1%	4.5%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	3.8%	4.3%	1896	1981 82 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	67.8%	0.6%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	1.0%	6.7%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	5.4%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.3%	5.1%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	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%	3.7%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	0.7%	3.8%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	4.6%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.2%	4.6%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
652	2.2%	4.6%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 168 bis 169.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2014	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	Total vermietbare Fläche in m ²
Region Bern							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 350	112	0	222	4 684
Bern, Genfergasse 4		325	951	0	544	291	1 786
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47		2 585	6 107	0	0	879	6 986
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	309	792
Bern, Kramgasse 78		241	178	510	0	325	1 013
Bern, Laupenstr. 10		969	1 835	0	569	247	2 651
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	7 053	1 255	174	833	9 315
Bern, Seilerstr. 8a		1 049	3 658	386	0	590	4 634
Bern, Spitalgasse 9		0	819	1 405	0	122	2 346
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 215	1 838	0	313	3 366
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	687	395	1 755	622	3 459
Total		16 040	28 118	6 509	3 421	4 915	42 963
Region Lausanne							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 212	0	263	430	2 905
Lausanne, Avenue de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	4 969	6 667
Lausanne, Avenue de Sévelin 46		3 320	8 182	0	754	6 315	15 251
Lausanne, Avenue de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 487	3 031
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	3 407	0	0	5 662	9 069
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	2 326	1 633	1 561	368	5 888
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 681	1 616	0	41	10 338
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 246	576	0	493	2 315
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 896	0	0	4 518	12 414
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	319	755	639	4 582
Total		30 594	44 549	7 159	3 701	26 593	82 002
Übrige Standorte							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 334	739	0	43	2 116
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 117	1 587	0	570	4 274
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	3 422	0	2 779	13 016
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 183	0	0	112	3 295
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 510	337	509	1 406	10 762
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes		269	890	545	0	99	1 534
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	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigentums- quote
0	0.0%	4.0%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	27.1%	4.1%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	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%	2.7%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	14.4%	4.0%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	5.1%	4.1%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	0.0%	5.3%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.1%	9.5%	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0%
0	0.7%	3.5%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.0%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE+BR	100.0%
186	4.0%	4.4%						
23	7.6%	4.6%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	23.6%	4.1%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
4	3.2%	4.7%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	7.4%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
77	33.4%	1.5%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
8	4.7%	6.8%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	4.2%	2.8%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.5%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	8.6%	3.4%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	6.2%	5.2%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	5.1%	4.2%	1930	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	3.1%	3.4%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
139	47.8%	2.4%	1962 63	1998 2002	31.12.2000	PR	AE	100.0%
742	9.0%	4.0%						
34	0.0%	5.0%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.0%	5.3%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.0%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
63	1.1%	4.9%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	34.1%	3.6%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
67	15.4%	4.0%	1993		01.10.1999	PR	AE	100.0%
142	39.3%	3.0%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.7%	3.8%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0%

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 168 bis 169.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Ort, Adresse	31. Dezember 2014	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	Total vermietbare 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	2 262	334	0	595	3 191
Olten, Baslerstr. 44		657	2 063	405	0	596	3 064
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 272	0	161	2 208	3 641
Solothurn, Gurzelngasse 6		0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	530	1 188
Winterthur, Untertor 34		146	404	0	95	220	719
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	45 308	10 462	966	29 850	86 586
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁹							
Basel, Grosspeterstr. 18, 20, Projekt «Grosspeter Tower»		3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genf/Cologne, Port Noir, Projekt «Genève Plage»		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		68 707	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Wädenswil, Areal Wädenswil		19 354	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, Limmatstr., Löwenbräu-Areal		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		161 770	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		603 059	678 287	65 962	25 061	174 300	943 610

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	Rendite netto 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%	4.2%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	11.9%	3.8%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.3%	5.4%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	5.0%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
48	11.3%	4.7%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	6.5%	3.0%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	4.8%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	11.5%	3.8%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.5%	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	13.0%	4.3%						
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.						
7 804	10.0%	3.9%						

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

6 Selbstgenutzte Liegenschaft.

7 Kauf während Berichtsperiode.

8 Einzelheiten siehe Seiten 168 bis 169.

9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

10 Teilweise zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben Projektentwicklungen

«Salmenpark» Rheinfelden

Projektbeschreibung: Projekt mit gemischter Nutzung (Wohnen, Büro- und Gewerbeflächen). Gesamtprojekt mit ca. 59 000 m ² Nutzfläche und CHF 250 Mio. Investitionssumme.	Projektstand: In Bau (Etappe 1) Projekt mit ca. 32 000 m ² Nutzfläche (davon 113 Eigentumswohnungen und 36 Mietwohnungen) Geplante Investitionssumme: ca. CHF 180 Mio. (davon CHF 67.1 Mio. beansprucht) Verkauf: 46 Wohnungen Vermietungsstand: 45 % der kommerziellen Fläche und 13 Mietwohnungen	Fertigstellung: 2016
--	---	--------------------------------

Projekt «Genève Plage» Genf/Cologne, Port Noir

Projektbeschreibung: Neubau Wellness- und Spa-Anlage.	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (davon CHF 11.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100 %	Fertigstellung: Ende 2015
---	---	-------------------------------------

Projekt «Löwenstrasse» Zürich, Löwenstrasse 16

Projektbeschreibung: Neubau (vier Geschosse) mit gemischter Nutzung (Büro- und Verkaufsflächen).	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 6 Mio. (davon CHF 5.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 3. OG und Wohnung im 4. OG	Fertigstellung: Q1 2015
--	--	-----------------------------------

Projekt «Bahnhofquai / Bahnhofplatz» Zürich, Bahnhofplatz 1 und 2, Bahnhofquai 9, 11, 15, Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7

Projektbeschreibung: Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 78 Mio.	Projektstand: In Bau (Etappe 1) Liegenschaften Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 4.1 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	Fertigstellung: 2016
Projektbeschreibung: Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 78 Mio.	Projektstand: In Bau (Etappe 2) Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 0.5 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	Fertigstellung: 2018

Projekt «Bahnhofstrasse / Börsenstrasse»

Zürich, Bahnhofstr. 10/Börsenstr. 18

Projektbeschreibung: Umfassende Sanierung, v.a. der technischen Anlagen.	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. (davon CHF 3.3 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 80%	Fertigstellung: Sommer 2015
--	---	---------------------------------------

Projekt «Grosspeter Tower»

Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

Projektbeschreibung: Neubau Hochhaus (Zero Emission) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Projekt mit ca. 18 000 m ² Gesamtnutzfläche	Projektstand: In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 115 Mio. (davon CHF 12.3 Mio. beansprucht) Vermietung: n.a.	Fertigstellung: Ende 2016
---	--	-------------------------------------

Areal «Paradiso»

Lugano, Via Bosia 5

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.	Projektstand: In Planung Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. Verkauf: n.a.	Fertigstellung: n.a.
--	---	--------------------------------

Käufe Liegenschaften im Jahr 2014

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	3 900	12 698	0

Verkäufe Liegenschaften im Jahr 2014

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Zürich, Albulastr. 57	1 266	2 126	0

Fälligkeitsprofil der Mietverträge per 31. Dezember 2014

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	8 %	8 %
2015	9 %	10 %
2016	19 %	21 %
2017	14 %	15 %
2018	12 %	11 %
2019	12 %	12 %
2020	3 %	3 %
2021	3 %	2 %
2022	3 %	2 %
2023	2 %	4 %
2024	2 %	1 %
2025+	13 %	11 %
Total	100 %	100 %

Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum
0	113	12 811	108	01.09.2014

Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
0	596	2 722	51	31.12.2000	30.04.2014

Mieterstruktur

	31. Dezember 2013	31. Dezember 2014
Swisscom	10 %	10 %
Google	4 %	5 %
JT International	3 %	3 %
Roche	n.a.	3 %
Schweizer Post	2 %	2 %
Bär&Karrer	2 %	n.a.
Nächste fünf grösste Mieter	8 %	9 %
Übrige	71 %	68 %
Total	100 %	100 %

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

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2012				
		2010	2011	angepasst ¹	2013	2014
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	262 979	270 675	272 849	279 143	277 150
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.6	2.0	1.5	1.7	0.2
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	180 588	325 068	266 851	128 144	5 789
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 467	7 504	12 924	13 048	8 839
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 363	10 337	8 351	6 088	6 987
Total Betriebsertrag	CHF 1 000	454 396	613 584	560 975	426 423	298 765
Total Betriebsaufwand	CHF 1 000	- 55 309	- 53 531	- 56 521	- 56 571	- 53 730
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	CHF 1 000	399 087	560 053	504 455	369 852	245 035
Finanzaufwand netto	CHF 1 000	- 46 297	- 44 267	- 37 238	- 30 878	- 30 662
Betriebserfolg vor Steuern	CHF 1 000	352 791	515 786	467 217	338 974	214 373
Ertragssteueraufwand	CHF 1 000	- 76 869	- 111 792	- 98 832	- 67 980	- 39 027
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	275 921	403 994	368 385	270 993	175 346
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft	CHF 1 000	4 904	0	0	0	0
Total Reingewinn	CHF 1 000	280 825	403 994	368 385	270 993	175 346
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge²	CHF 1 000	139 780	149 020	161 367	173 643	169 345
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	223 309	232 532	238 308	242 480	238 242
Ebitda-Marge	%	80.3	81.5	81.0	81.3	81.8
Zinsdeckungsfaktor ³	Faktor	4.8	5.3	6.4	7.9	7.8
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF 1 000	144 627	173 793	140 290	194 108	226 004
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1 000	- 110 053	- 41 611	- 67 314	- 73 179	- 171 360
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1 000	- 59 547	- 113 965	- 70 367	- 117 118	- 59 803
Geldfluss aus Betriebstätigkeit aus aufgegebenem Geschäft	CHF 1 000	8 042	0	0	0	0
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 589 187	6 050 916	6 356 255	6 541 812	6 684 665
Anlagevermögen	CHF 1 000	5 409 400	5 800 391	6 154 808	6 351 502	6 545 624
Umlaufvermögen	CHF 1 000	179 786	250 525	201 447	190 309	139 041
Eigenkapital	CHF 1 000	2 942 902	3 268 894	3 691 551	3 839 230	3 840 795
Eigenkapitalquote	%	52.7	54.0	58.1	58.7	57.5
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	13.0	10.6	7.2	4.6
Fremdkapital	CHF 1 000	2 646 285	2 782 022	2 664 704	2 702 582	2 843 869
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 502 868	2 285 553	2 396 261	2 348 628	2 740 801
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	143 417	496 469	268 443	353 954	103 068
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 995 248	1 946 894	1 808 286	1 838 784	1 928 669
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.7	32.2	28.4	28.1	28.9
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	92.0	82.0	85.6	77.2	83.9
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	2.58	2.56	2.37	1.95	1.76
Durchschnittliche Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	3.2	2.9	3.7	3.4	3.9

Portfoliokennzahlen	Einheit	2012				
		2010	2011	angepasst ¹	2013	2014
Anzahl Liegenschaften	Stück	175	168	163	161	161
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 309 727	5 611 591	5 968 097	6 033 930	6 161 136
Brutto-Rendite ⁴	%	5.1	4.9	4.7	4.6	4.5
Netto-Rendite ⁴	%	4.2	4.2	3.9	3.9	3.9
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ⁴	%	8.5	8.3	8.0	8.0	10.0
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	9	9	10	10
Bilanzwert Areale und Entwicklungs- liegenschaften	CHF 1 000	208 595	346 879	314 430	431 647	446 908

Personalbestand

Periodenende	Stellen	82	84	84	86	83
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	77	78	79	78

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	6.62	9.40	8.21	5.91	3.82
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge⁵	CHF	3.30	3.47	3.60	3.79	3.69
Ausschüttung pro Aktie	CHF	2.80	3.00	3.20	3.25	3.25⁶
Payout-Ratio ⁷	%	84.8	86.5	88.9	85.8	88.1
Barrendite ⁸	%	3.7	3.8	3.7	4.3	3.8
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁹	CHF	68.87	75.28	80.48	83.70	83.74
Prämie/(Abschlag) zum NAV ¹⁰	%	8.9	4.4	7.0	- 9.8	2.5
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern⁹	CHF	80.86	89.02	95.00	99.25	99.57
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ¹⁰	%	- 7.2	- 11.7	- 9.8	- 23.9	- 13.8
Aktienkurs Höchst	CHF	78.50	83.50	89.95	91.25	86.50
Aktienkurs Tiefst	CHF	58.25	67.00	75.40	74.15	74.25
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.00	78.60	86.55	75.50	85.80
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Eigene Aktien	Stück	3 138 885	2 446 896	0	0	0
Ausstehende Aktien	Stück	42 729 006	43 420 995	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	42 412 246	42 978 982	44 876 202	45 867 891	45 867 891

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

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 16, 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 1. April 2015 für das Geschäftsjahr 2014:
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.

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

Seestrasse 353, Postfach
CH-8038 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 59 00
Fax +41 (0)44 625 58 25

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2015
1. April 2015, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2015
12. Mai 2015

Publikation H1 2015
18. August 2015

Publikation Q1 bis Q3 2015
13. November 2015

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
Seestrasse 353, Postfach
CH-8038 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 57 57
Fax +41 (0)44 625 58 58

Impressum

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

März 2015



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

