

**Kurzversion**

**GESCHÄFTS-  
BERICHT**

**2014**

# Kennzahlen

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

## Portfoliokennzahlen (in CHF 1 000)

Anzahl Liegenschaften	161	161	
Bilanzwert Liegenschaften	6 033 930	6 161 136	2.1 %
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	4.6 %	4.5 %	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	3.9 %	3.9 %	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	8.0 %	10.0 %	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	10	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	431 647	446 908	3.5 %

## Personalbestand (in Stellen)

Periodenende	86	83	
Entsprechend Vollzeitstellen	79	78	

## Kennzahlen pro Aktie (in CHF)

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

# Inhalt

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats	4
Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	7
Das Wichtigste in Kürze	8
Die PSP-Aktie	12
Konsolidierte Erfolgsrechnung	14
Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	15
Konsolidierte Bilanz	16
Aktuelle Impressionen aus dem Portfolio	18
Kontaktstellen und wichtige Daten	22
Kundenbetreuung	23

**Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2014.  
Der komplette Geschäftsbericht 2014 ist unter [www.psp.info/Finanzberichte](http://www.psp.info/Finanzberichte) abrufbar.**

## Grafiken/Tabellen

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

## Original in Deutsch

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar.

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

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

- 1 Differenz zu Vorjahresperiode 2013 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2013.
- 2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 12, Fussnote 1.
- 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.

# 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 Ecopop – 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 Kapitaleinzulagen 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 (Ver-

schuldungsquote) 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-Einlageensteuerung 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

## 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.

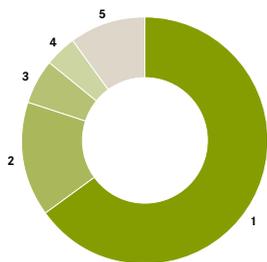
## EPRA NAV CHF 101.39/Aktie

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

## EPRA Cost Ratio 17.7 %

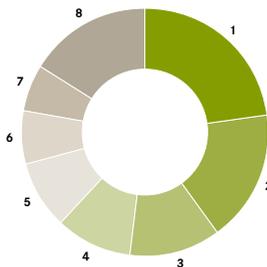
Der EPRA Cost Ratio vergleicht den Liegenschaftsaufwand plus den gesamten Betriebsaufwand mit dem Liegenschaftsertrag. Ohne Renovationskosten betrug der EPRA Cost Ratio 14.7 %.

### Miete nach Nutzungsart



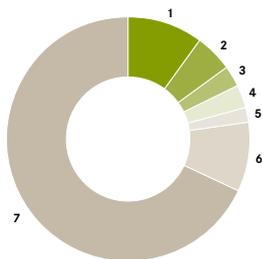
1	Büro	65 %
2	Verkauf	15 %
3	Parking	6 %
4	Gastronomie	4 %
5	Übrige	10 %

### 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 %

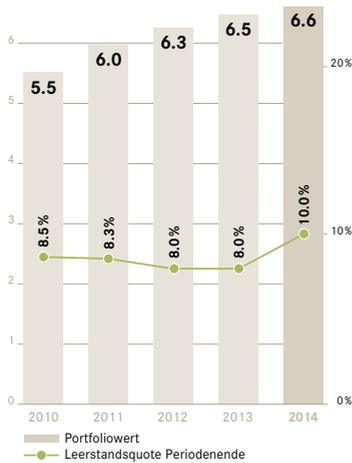
### Miete nach grössten Mietern



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 %

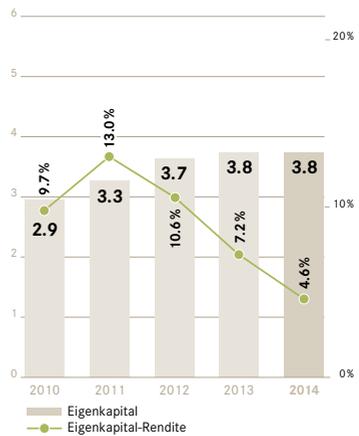
### Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



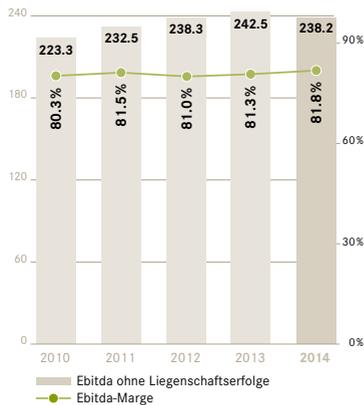
### Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



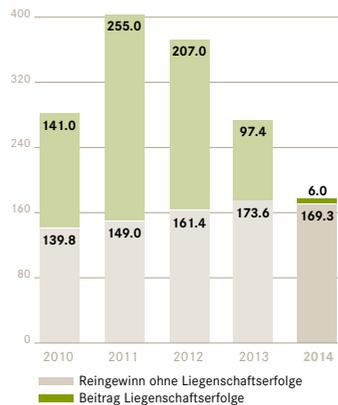
### Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



### Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



# Die PSP-Aktie

## Dividendenpolitik

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

## Rückzahlung von Kapitaleinlagen

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

Im Berichtsjahr 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.).

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

Kennzahlen	2013	2014	Veränderung <sup>1</sup>
<b>Aktienkurs</b> (in CHF)			
Höchst	91.25	86.50	
Tiefst	74.15	74.25	
Periodenende	75.50	85.80	13.6%

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

<b>Börsenkapitalisierung</b> (in CHF Mio.)			
Höchst	4 185.4	3 967.6	
Tiefst	3 401.1	3 405.7	
Periodenende	3 463.0	3 935.5	13.6%

<b>Anzahl Aktien</b> (in Stück)			
Ausgegebene Aktien	45 867 891	45 867 891	
Eigene Aktien	0	0	
Ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891	
Durchschnittlich ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien <sup>2</sup>	8 126	8 027	

<b>Kennzahlen pro Aktie</b> (in CHF)			
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	5.91	3.82	– 35.3%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>3,4</sup>	3.79	3.69	– 2.5%
Ausschüttung pro Aktie	3.25	3.25 <sup>5</sup>	0.0%
Payout-Ratio <sup>6</sup>	85.8%	88.1%	
Barrendite <sup>7</sup>	4.3%	3.8%	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>8</sup>	83.70	83.74	0.0%
Prämie (Abschlag) zum NAV <sup>9</sup>	– 9.8%	2.5%	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>8</sup>	99.25	99.57	0.3%
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>9</sup>	– 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 12, Fussnote 1.

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.

# Konsolidierte Erfolgsrechnung (Konzernrechnung)

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

# Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Konzernrechnung)

	1. Januar bis (in CHF 1 000) 31. Dezember 2013	1. Januar bis 31. Dezember 2014
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>270 993</b>	<b>175 346</b>
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:		
■ Veränderung Zinsabsicherungen	24 675	– 30 456
■ Ertragssteueraufwand	– 1 933	2 386
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustverrechnung umgegliedert werden:		
■ Veränderung Personalvorsorge	920	– 4 740
■ Erfolgsneutrale Immobilienaufwertung aufgrund Nutzungsänderung	0	9 107
■ Ertragssteueraufwand	– 202	– 1 004
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>294 453</b>	<b>150 639</b>

## Konsolidierte Bilanz (Konzernrechnung)

<b>Aktiven</b>	(in CHF 1 000)	<b>1. Januar 2013</b>	<b>31. Dezember 2013</b>	<b>31. Dezember 2014</b>
Anlageliegenschaften		5 942 645	6 006 810	6 115 040
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 783	15 376	36 764
Areale und Entwicklungliegenschaften		173 243	307 932	370 661
Anteile an assoziierten Unternehmen		12	17	35
Finanzbeteiligungen		9	9	9
Forderungen		9 757	8 114	5 453
Derivative Finanzinstrumente		0	799	0
Immaterielle Anlagen		56	0	0
Mobile Sachanlagen		288	323	280
Latente Steuerguthaben		13 015	12 122	17 383
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>6 154 808</b>	<b>6 351 502</b>	<b>6 545 624</b>
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 669	11 744	9 332
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungliegenschaften		141 188	123 714	76 248
Forderungen		8 240	15 163	17 229
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 748	2 274	3 331
Laufende Steuerguthaben		0	0	645
Flüssige Mittel		33 603	37 414	32 256
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>201 447</b>	<b>190 309</b>	<b>139 041</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 356 255</b>	<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>

<b>Passiven</b>	(in CHF 1 000)	<b>1. Januar 2013</b>	<b>31. Dezember 2013</b>	<b>31. Dezember 2014</b>
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587
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
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 691 551</b>	<b>3 839 230</b>	<b>3 840 795</b>
Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 220 000	1 360 000
Anleihen		498 360	368 879	568 669
Derivative Finanzinstrumente		46 014	22 019	51 058
Vorsorgeverpflichtungen		12 927	12 559	17 646
Latente Steuerverpflichtungen		678 961	725 171	743 428
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 396 261</b>	<b>2 348 628</b>	<b>2 740 801</b>
Anleihen		149 926	249 905	0
Derivative Finanzinstrumente		2 061	2 180	2 798
Verpflichtungen		45 818	38 030	27 416
Passive Rechnungsabgrenzungen		45 408	52 411	60 921
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25 086	11 343	11 933
Rückstellungen		143	85	0
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>268 443</b>	<b>353 954</b>	<b>103 068</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>6 356 255</b>	<b>6 541 812</b>	<b>6 684 665</b>

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

## Aktuelle Impressionen aus dem Portfolio





1 Bahnhofstrasse 66, Zürich

2 Löwenstrasse 16, Zürich

3 Bahnhofstrasse 39, Zürich



## Aktuelle Impressionen aus dem Portfolio





1 Löwenbräu-Areal, Zürich

2 Gurtenareal, Wabern bei Bern

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



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

## Investor Relations

### **Vasco Cecchini**

Chief Communications Officer

Telefon +41 (0)44 625 57 23

E-Mail [vasco.cecchini@psp.info](mailto:vasco.cecchini@psp.info)

# Kundenbetreuung

Effizient, kompetent, vor Ort

## Geschäftsstellen (Immobilienbewirtschaftung)

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

### Genf

**Leitung: Roland Zbinden**

PSP Management SA

Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75

CH-1211 Genf 7

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 01

### Olten

**Leitung: Thomas Bracher**

PSP Management AG

Baslerstrasse 44, Postfach

CH-4603 Olten

Telefon +41 (0)62 919 90 00

Fax +41 (0)62 919 90 01

### Zürich

**Leitung: André Wenzinger**

PSP Management AG

Seestrasse 353, Postfach

CH-8038 Zürich

Telefon +41 (0)44 625 57 57

Fax +41 (0)44 625 58 58



**PSP Swiss Property AG**

Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug

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

**Börsenhandel, Handelssymbole**

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

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW



© PSP Swiss Property, 2. März 2015