

11

GESCHÄFTSBERICHT 2011 (Kurzversion)

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

KENNZAHLEN

FINANZIELLE KENNZAHLEN	Einheit	2010	2011	ÄNDERUNG IN % ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	262 979	270 675	2.9
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.6	2.0	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	180 588	325 068	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 467	7 504	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 37	68	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 400	10 268	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	275 921	403 994	46.4
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft	CHF 1 000	4 904	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	280 825	403 994	43.9
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	139 780	149 020	6.6
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	223 309	232 532	4.1
EBITDA-Marge	%	80.3	81.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 589 187	6 050 916	8.3
Eigenkapital	CHF 1 000	2 942 902	3 268 894	11.1
Eigenkapitalquote	%	52.7	54.0	
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	13.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 995 248	1 946 894	- 2.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.7	32.2	
PORTFOLIOKENNZAHLEN				
Anzahl Liegenschaften	Stück	175	168	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 309 727	5 611 591	5.7
Brutto-Rendite ³	%	5.1	4.9	
Netto-Rendite ³	%	4.2	4.2	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.5	8.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	9	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	208 595	346 879	66.3
PERSONALBESTAND				
Periodenende	Stellen	82	84	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	77	
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5, 6}	CHF	6.62	9.40	42.0
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{5, 6}	CHF	3.30	3.47	5.2
Ausschüttung pro Aktie	CHF	2.80	3.00 ⁷	7.1
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	68.87	75.28	9.3
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁸	CHF	80.86	89.02	10.1
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.00	78.60	4.8

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2010 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2010.

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 10, Fussnote 1.

3 Gilt für Liegenschaften.

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

5 Summe aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäft.

6 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

7 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2012 für das Geschäftsjahr 2011: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Vorjahr: Nennwertrückzahlung).

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

INHALT

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats zum Geschäftsjahr 2011	4
Das Wichtigste in Kürze	6
Firmenporträt	8
Die PSP-Aktie	10
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung	12
Konsolidierte Bilanz	13
Kontaktstellen und wichtige Daten	14
Kundenbetreuung	15

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Geschäftsbericht 2011.

Der Geschäftsbericht 2011 ist unter www.psp.info abrufbar oder kann von den Aktionären mittels Antwortschein für die Generalversammlung bestellt werden.

GRAFIKEN/TABELLEN

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

ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar (Bestellungen unter investor.relations@psp.info).

www.psp.info

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

Dieser Geschäftsbericht wurde auf FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.



VORWORT DES VERWALTUNGSRATS ZUM GESCHÄFTSJAHR 2011

AN UNSERE AKTIONÄRE, GESCHÄFTSPARTNER UND MITARBEITER

Nachdem sich die Weltwirtschaft im 1. Halbjahr 2011 noch relativ solid entwickelt hatte, trübten sich die Perspektiven im 2. Halbjahr zusehends ein. Die Probleme rund um das US-Haushaltsdefizit und die Staatsverschuldung in der Eurozone harren weiter einer Lösung. Die Wirtschaft dürfte deshalb noch längere Zeit fragil bleiben. In der Schweiz hält sich die Staatsverschuldung zwar in Grenzen, dafür bereitete uns der starke Franken Sorgen, vor allem im Export und im Tourismus, aber auch im grenznahen Detailhandel. Seit die Schweizerische Nationalbank (SNB) im September 2011 einen Mindestkurs von 1.20 Franken pro Euro festlegte, hat sich die Lage diesbezüglich etwas entspannt – wobei der für uns relevante Immobiliensektor sowieso nur indirekt von der Frankenstärke tangiert ist.

Gesamthaft konnte sich die Schweizer Wirtschaft trotz ihrer relativen Stärke der langsameren Gangart der Weltwirtschaft nicht ganz entziehen. Das Wirtschaftswachstum ist 2011 jedenfalls deutlich schwächer ausgefallen als im Vorjahr, und die Konjunktur hat sich trotz SNB-Intervention gegen Ende Jahr spürbar abgekühlt. 2012 dürften die Herausforderungen nicht kleiner werden. Das Exportvolumen ist seit einigen Monaten rückläufig, die Arbeitslosigkeit hat leicht auf rund 3% zugenommen – ist aber im internationalen Vergleich immer noch tief. Ob die Schweiz in eine Rezession gleitet oder nicht, lässt sich heute noch nicht prognostizieren. An der Inflations- und Zinsfront sieht es gegenwärtig ruhig aus: Die Inflation verharrt nahe Null, und auch die Zinsen dürften sich weiterhin auf rekordtiefem Niveau halten.

Für PSP Swiss Property war 2011, allen globalen wirtschaftlichen Problemen zum Trotz, erneut ein äusserst erfolgreiches Jahr. So ist es uns in diesem herausfordernden Umfeld gelungen, erneut ein Rekordergebnis zu erwirtschaften: 2011 erreichte der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) CHF 149.0 Mio. (Vorjahr: CHF 139.8 Mio.). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Dieses Resultat erlaubt es uns, an der kommenden Generalversammlung vom 3. April 2012 eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen zu beantragen – eine Steigerung um 7.1%, verglichen mit der Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie im Vorjahr. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2011 von CHF 78.60 (zusätzlich zur Aktienkurssteigerung um 4.8% im Jahr 2011). Damit bleibt PSP Swiss Property ihrer aktionärsfreundlichen Ausschüttungspolitik treu und festigt ihre Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Auf der Finanzierungsseite präsentiert sich die Situation für PSP Swiss Property ebenfalls sehr positiv: Per Ende 2011 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von insgesamt CHF 725 Mio. und die Verschuldungsrate lag bei 32.2%. Damit ist PSP Swiss Property in diesem weiterhin unsicheren Finanzmarkt äusserst gut positioniert. Im Jahr 2012 werden eine Anleihe über CHF 250 Mio. sowie eine Privatplatzierung über CHF 40 Mio. fällig. Diese Refinanzierungen werden je nach Marktbedingungen am Kapitalmarkt oder über bestehende Kreditfazilitäten erfolgen. Zu beachten ist zudem, dass die Gesellschaft mittelfristig vom tiefen Zinsumfeld profitieren wird: 89.1% der Finanzverbindlichkeiten sind mittels Interest Rate Swaps abgesichert und wir haben erst kürzlich weitere Forward Starting Interest Rate Swaps zu sehr attraktiven Konditionen abgeschlossen. Die solide Finanzierung und die starke Eigenkapitalausstattung sind mit ein Grund dafür, dass wir von der unabhängigen Rating-Agentur Fitch mit einem «A-/stabil» bewertet werden. PSP Swiss Property ist die einzige von Fitch bewertete Schweizer Immobiliengesellschaft.

Was die Anlagemöglichkeiten in Geschäftsliegenschaften betrifft, hat sich 2011 nicht viel verändert. In unseren Zielregionen und -segmenten ist die Investitionsnachfrage nach Renditeliegenschaften v.a. von Seiten schweizerischer institutioneller Investoren (Pensionskassen, Versicherungen u.a.) nach wie vor sehr hoch. Und an starken Wirtschaftsstandorten kommen kaum Büro- oder Detailhandelsliegenschaften auf den Markt, die unseren Preis- und Qualitätsansprüchen für eine Investition genügen. Aus diesem Grund konnten wir im vergangenen Jahr keine Liegenschaften erwerben. Umgekehrt haben wir sechs kleinere Immobilien veräussert, um unser Portfolio weiter zu optimieren.

Trotz kontinuierlichen Preissteigerungen in gewissen Submärkten würden wir nicht von einer Blasenbildung sprechen. Vor allem moderne Geschäftsliegenschaften, energetisch effiziente Objekte sowie traditionsreiche Immobilien erleben derzeit zwar eine Aufwertungsphase; von spekulativ getriebenen Preisexzessen mit dem Ziel eines kurzfristigen Kapitalgewinns kann aber keine Rede sein.

In Sachen Neu- bzw. Weitervermietung unserer Liegenschaften konnten wir erfreuliche Abschlüsse verzeichnen. Bei den 2011 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Diese erfreuliche Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge unserer langfristigen Renovations- und Erneuerungsstrategie. Zur Attraktivitätssteigerung ausgewählter Objekte tätigen wir laufend und gezielt entsprechende Investitionen. Dies ist kurzfristig oft mit zusätzlichen Leerständen verbunden, bringt unseren Aktionären aber langfristig Mehrwert.

In absehbarer Zukunft werden v.a. im Wirtschaftsraum Zürich neue grössere Büroflächen auf den Markt kommen. Dies wird den Wettbewerb intensivieren und die Leerstände tendenziell erhöhen. Nichtsdestotrotz bleiben wir auch bezüglich Vermietung zuversichtlich. Zum einen, weil wir, wie erwähnt, stets bemüht sind, unser Liegenschaften mit Optimierungsarbeiten für potenzielle Mieter interessant zu machen, zum andern, weil wir uns mehrheitlich auf Premium-Liegenschaften an 1a-Lagen konzentrieren, die durch peripher gelegene, neu erstellte Büro- und Geschäftshäuser nicht direkt konkurrenziert werden.

Generell sind wir – wenn auch nicht vorbehaltlos – optimistisch für 2012. Wir beobachten das wirtschaftliche Umfeld – in der Schweiz, in Europa und weltweit – nicht erst seit der Subprime- und Finanzkrise 2007 aufmerksam. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen in vielen Euro-Ländern bisher weitgehend entziehen konnte, könnten die Turbulenzen an den Finanzmärkten, die Problematik um die internationale Staatsverschuldung und der starke Franken die Schweizer Wirtschaft künftig beeinträchtigen. Aus diesem Grund bleiben wir unserer zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungspolitik treu. Damit sind wir in den letzten Jahren gut gefahren, und so wollen wir auch weitermachen.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für 2012 einen EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 230 Mio. (2011: CHF 232.5 Mio.). Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio steht die Stabilisierung der Leerstandsquote im Vordergrund; dabei rechnen wir mit einer Quote von rund 9 % per Ende 2012 (Ende 2011: 8.3%).



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

27. Februar 2012

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

ZAHLEN UND FAKTEN 2011

PORTFOLIOWERT: CHF 5.958 MRD.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Massnahmen für CHF 186.0 Mio. sowie den Verkauf von sechs Anlageliegenschaften für insgesamt CHF 55.4 Mio. Die Portfolioaufwertung betrug CHF 325.1 Mio. oder 6.1%.

SENKUNG DER LEERSTANDSQUOTE

Trotz eines anspruchsvollen Vermietungsmarkts konnte die Leerstandsquote leicht von 8.5% (Ende 2010) auf 8.3% (Ende 2011) reduziert werden.

EIGENKAPITALBASIS: CHF 3.269 MRD.

Mit einer Eigenkapitalquote von 54.0% und einer Verschuldungsrate von 32.2% verfügt PSP Swiss Property weiterhin über eine äusserst starke Bilanz.

ERFOLGREICHES FREMDMITTEL-MANAGEMENT

Die unbenutzten zugesicherten Kreditlimiten betrugen Ende 2011 CHF 725 Mio. Zusammen mit unserer niedrigen Verschuldungsquote bedeuten diese Kreditlinien optimale finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum.

EBITDA: CHF 232.5 MIO.

Dank konstanten Mietertragssteigerungen und Optimierungserfolgen wurde der EBITDA-Vorjahreswert von CHF 223.3 Mio. um 4.1% übertroffen.

REINGEWINN OHNE LIEGENSCHAFTSERFOLGE: CHF 149.0 MIO.

Gegenüber dem Vorjahr stieg der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge um 6.6% auf CHF 149.0 Mio. bzw. um CHF 0.17 pro Aktie auf CHF 3.47 pro Aktie – ein Rekord in der Geschichte von PSP Swiss Property.

AUSSCHÜTTUNG VON CHF 3.00 PRO AKTIE

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 3. April 2012 eine gegenüber dem Vorjahr um 7.1% höhere Auszahlung von CHF 3.00 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2011 von CHF 78.60 bzw. einer Gesamtrendite von 8.6% (inkl. Aktienkursentwicklung) für das Jahr 2011.

AGENDA 2012

ORDENTLICHE GENERALVERSAMMLUNG 2012 3. April 2012, Kongresshaus Zürich

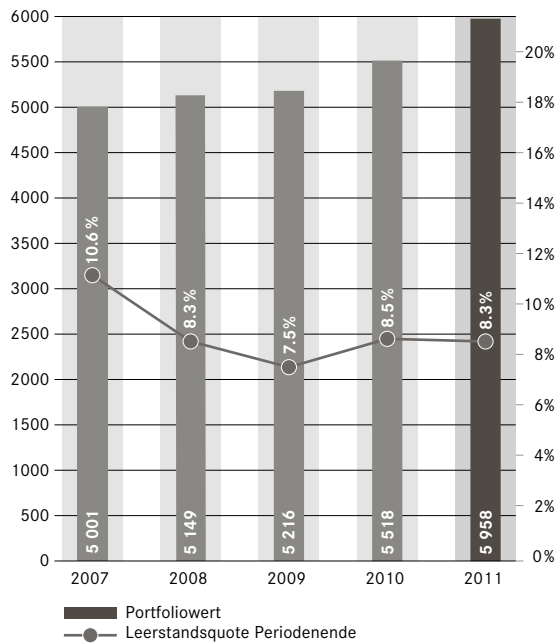
PUBLIKATION QUARTALSERGEBNIS Q1 2012 11. Mai 2012

PUBLIKATION HALBJAHRESERGEBNIS 2012 17. August 2012

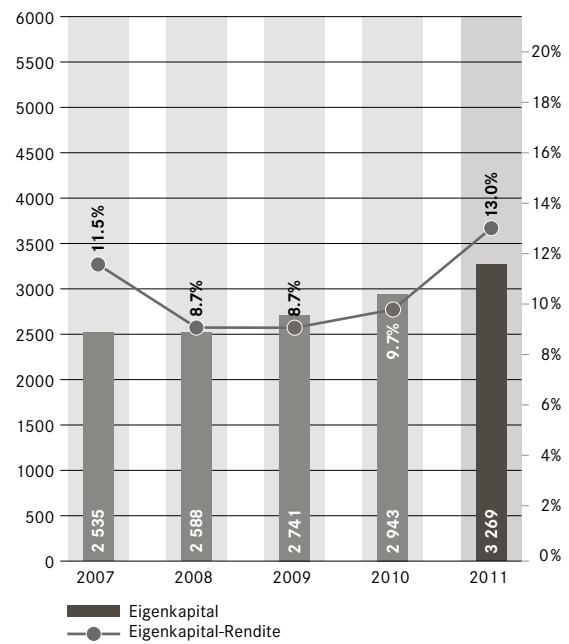
PUBLIKATION QUARTALSERGEBNIS Q3 2012 13. November 2012

IMMOBILIENPORTFOLIO

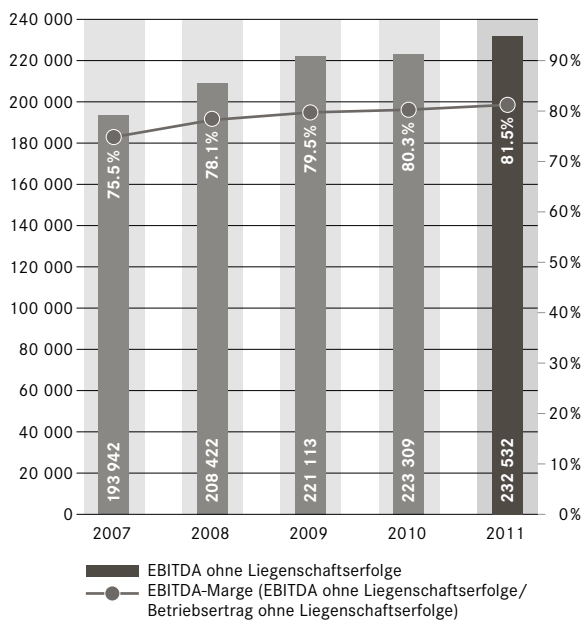
(in CHF Mio., Leerstand in %)

**EIGENKAPITAL**

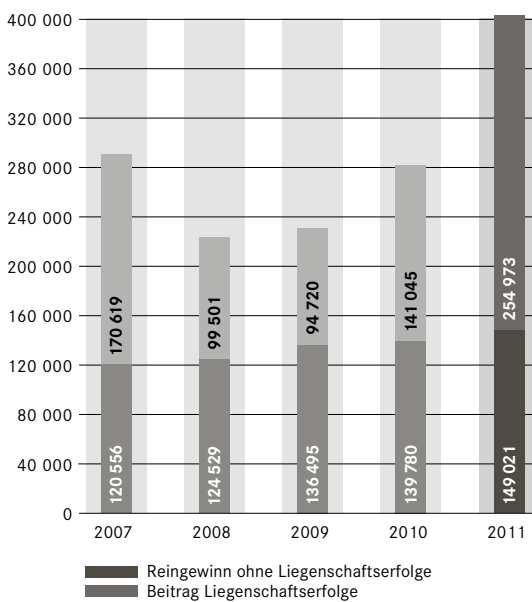
(in CHF Mio., Rendite in %)

**EBITDA**

(in CHF 1 000, Marge in %)

**ZUSAMMENSETZUNG REINGEWINN**

(in CHF 1 000)



FIRMENPORTRÄT

IMMOBILIENPORTFOLIO MIT LANGFRISTIGER AUSRICHTUNG

PSP Swiss Property besitzt schweizweit Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.612 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 0.347 Mrd. Mit einem totalen Immobilienwert von CHF 5.958 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.

PROFITABLE WACHSTUMSSTRATEGIE

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

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

Externes Wachstum: Externes Wachstum 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.

STARKE KAPITALSTRUKTUR

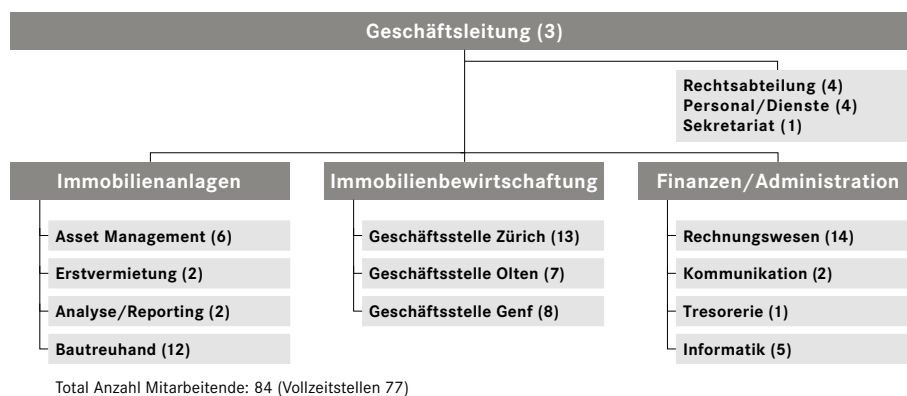
Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für jedes Unternehmen zentral. PSP Swiss Property ergreift frühzeitig Massnahmen, um die finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Dazu gehört auch, dass der Verschuldungsgrad niedrig gehalten und auf eine Refinanzierung geachtet wird, die den konservativen Investitionsansatz von PSP Swiss Property berücksichtigt. Es wird insbesondere auf ausreichend zugesicherte Kreditlinien und diversifizierte Finanzierungsquellen geachtet.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.269 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.0% – weist PSP Swiss Property eine äusserst starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital beträgt CHF 1.947 Mrd., was lediglich 32.2% der Bilanzsumme entspricht. Die restlichen 13.8%-Punkte sind hauptsächlich Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen. Im Weiteren betragen die offenen Kreditlimiten per Ende 2011 CHF 780 Mio., wovon CHF 725 Mio. mittelfristig zugesichert waren. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 31.0 Mio.

Die konservative Finanzierungspolitik stellt vor allem in unsicheren Kapital- und Finanzmarktzeiten wie heute einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil dar.

PERSONAL

Ende 2011 beschäftigte PSP Swiss Property 84 Mitarbeitende (Ende 2010: 82); der Frauenanteil betrug 48% (Vorjahr: 45%). Die nachfolgende Darstellung zeigt die Führungsstruktur der Gruppe:



Ende 2011 waren zudem gesamtschweizerisch 32 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2010: 35). Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der PSP Management AG geführt.

DIE PSP-AKTIE

DIVIDENDENPOLITIK

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge¹ betragen. PSP Swiss Property ist bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies hat die Gesellschaft in ihrer Firmengeschichte bis anhin auch eindrücklich getan.

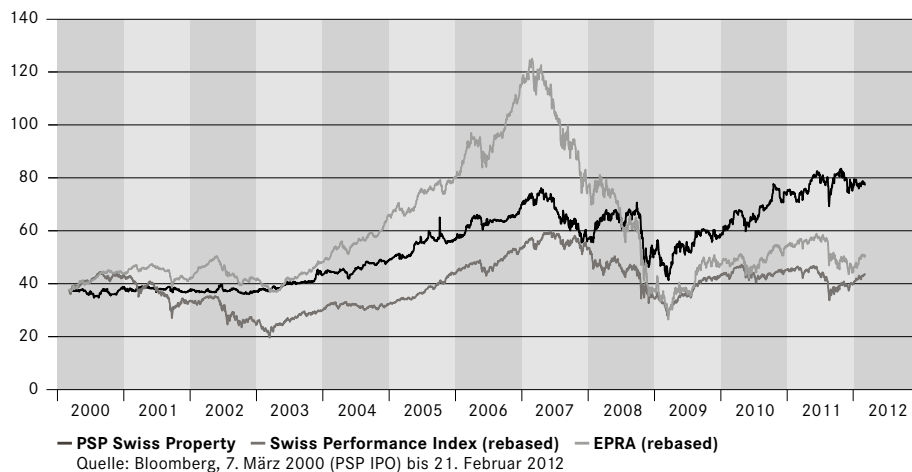
RÜCKZAHLUNG VON KAPITALEINLAGEN

Auf den 1. Januar 2011 trat das Kapitaleinlageprinzip als Teil der Unternehmenssteuerreform II in Kraft. Dadurch wird die steuerfreie Rückzahlung der von Anteilseignern ab dem 1. Januar 1997 eingebrachten Kapitaleinlagen ermöglicht.

Anfang Februar 2011 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV der PSP Swiss Property AG Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 659.2 Mio. genehmigt. Diese CHF 659.2 Mio. Reserven aus Kapitaleinlagen stellen Potenzial für steuerprivilegierte Rückzahlungen an die Aktionäre in künftigen Geschäftsjahren dar und können anstelle einer ordentlichen Dividende ausgeschüttet werden.

AKTIENKURSENTWICKLUNG

(in CHF)



Die PSP-Aktie stieg im Jahr 2011 um 4.8% von CHF 75.00 auf CHF 78.60. Im Juni 2011 wurde zudem eine Ausschüttung von CHF 2.80 pro Aktie getätigt. Seit der Kotierung der PSP Swiss Property AG am 7. März 2000 bis Ende 2011 ist die Aktie um 108.2% gestiegen.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf. 2011 wurden täglich im Schnitt 109 124 Aktien im Wert von CHF 8.3 Mio. gehandelt (2010: 115 511 Aktien im Wert von CHF 7.8 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2011 CHF 2.115 Mrd. (2010: CHF 1.978 Mrd.).

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».

KENNZAHLEN	Einheit	2010	2011
AKTIENKURS			
Höchst	CHF	78.50	83.50
Tiefst	CHF	58.25	67.00
Periodenende	CHF	75.00	78.60
SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154			
BÖRSENKAPITALISIERUNG			
Höchst	CHF Mio.	3 600.6	3 830.0
Tiefst	CHF Mio.	2 671.8	3 073.1
Periodenende	CHF Mio.	3 440.1	3 605.2
ANZAHL AKTIEN			
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891
Eigene Aktien	Stück	3 138 885	2 446 896
Ausstehende Aktien	Stück	42 729 006	43 420 995
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	42 412 246	42 978 982
Reservierte Aktien ¹	Stück	8 190	8 126
KENNZAHLEN PRO AKTIE			
Gewinn pro Aktie (EPS) ²	CHF	6.62	9.40
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{2, 3}	CHF	3.30	3.47
Ausschüttung pro Aktie	CHF	2.80	3.00 ⁴
Payout-Ratio ⁵	%	84.8	86.5
Barrendite ⁶	%	3.7	3.8
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	68.87	75.28
Prämie zum NAV ⁸	%	8.9	4.4
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	80.86	89.02
(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁸	%	- 7.2	- 11.7

1 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

2 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

3 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 10, Fussnote 1.

4 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2012 für das Geschäftsjahr 2011: Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (Vorjahr: Nennwertrückzahlung).

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

6 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

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

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

INVESTOR RELATIONS

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

PSP SWISS PROPERTY

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011
BETRIEBSERTRAG (in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	262 979	270 675
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	180 588	325 068
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	4 541	16 591
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	– 3 755	– 13 314
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 681	4 227
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	– 37	68
Aktivierte Eigenleistungen	2 197	3 042
Übriger Ertrag	5 203	7 226
Total Betriebsertrag	454 396	613 584
BETRIEBSAUFWAND		
Betriebsaufwand Liegenschaften	– 11 349	– 11 216
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	– 19 336	– 16 554
Personalaufwand	– 17 360	– 18 203
Honorare an Dritte	– 63	– 69
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	– 6 504	– 6 823
Abschreibungen	– 696	– 666
Total Betriebsaufwand	– 55 309	– 53 531
Betriebserfolg vor Finanzaufwand	399 087	560 053
Finanzertrag	1 640	3 236
Finanzaufwand	– 47 936	– 47 502
Betriebserfolg vor Steuern	352 791	515 786
Ertragssteueraufwand	– 76 869	– 111 792
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	275 921	403 994
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft	4 904	0
Total Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	280 825	403 994
Gewinn pro Aktie aus fortgeführtem Geschäft in CHF (unverwässert und verwässert)	6.51	9.40
Gewinn pro Aktie aus aufgegebenem Geschäft in CHF (unverwässert und verwässert)	0.12	0.00

KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2010	1. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2011
(in CHF 1 000)		
Total Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	280 825	403 994
Veränderung Zinsabsicherungen	– 788	– 12 635
Veränderung Finanzbeteiligungen	1 223	83
Ertragssteueraufwand	– 34	983
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	281 226	392 425

PSP SWISS PROPERTY

KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2010	31. DEZEMBER 2010	31. DEZEMBER 2011
Anlageliegenschaften		4 946 962	5 230 904	5 572 616
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 868	16 492	16 180
Areale und Entwicklungsliegenschaften		192 331	125 485	180 043
Anteile an assoziierten Unternehmen		28	21	9
Finanzbeteiligungen		6 196	7 270	7 353
Forderungen		12 661	15 370	12 245
Derivative Finanzinstrumente		0	254	0
Immaterielle Anlagen		415	257	144
Mobile Sachanlagen		298	240	152
Latente Steuerguthaben		12 162	13 106	11 650
Total Anlagevermögen		5 187 920	5 409 400	5 800 391
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		33 407	62 330	22 795
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		26 074	83 109	166 837
Forderungen		16 302	11 896	15 792
Aktive Rechnungsabgrenzungen		7 195	9 673	14 107
Übrige Finanzinstrumente		4 000	0	0
Flüssige Mittel		29 708	12 778	30 994
Total Umlaufvermögen		116 687	179 786	250 525
Total Aktiven		5 304 607	5 589 187	6 050 916
PASSIVEN				
Aktienkapital		259 134	133 017	4 587
Kapitalreserven		1 104 047	1 099 981	1 119 673
Eigene Aktien		- 255 084	- 202 995	- 158 244
Gewinnreserven		1 661 832	1 941 032	2 342 580
Neubewertungsreserven		- 28 534	- 28 133	- 39 702
Total Eigenkapital		2 741 394	2 942 902	3 268 894
Finanzverbindlichkeiten		1 215 000	1 010 000	985 000
Anleihen		685 206	935 248	647 298
Derivative Finanzinstrumente		30 695	28 683	41 815
Vorsorgeverpflichtungen		3 459	3 508	3 451
Latente Steuerverpflichtungen		469 892	525 430	607 988
Total langfristiges Fremdkapital		2 404 251	2 502 868	2 285 553
Finanzverbindlichkeiten		75 000	50 000	25 000
Anleihen		0	0	289 596
Derivative Finanzinstrumente		3 829	5 878	4 357
Verpflichtungen		16 196	22 521	90 561
Passive Rechnungsabgrenzungen		41 970	49 374	65 613
Laufende Steuerverbindlichkeiten		21 663	15 373	19 816
Rückstellungen		304	271	1 526
Total kurzfristiges Fremdkapital		158 961	143 417	496 469
Total Passiven		5 304 607	5 589 187	6 050 916

KONTAKTSTELLEN UND WICHTIGE DATEN

HAUPTADRESSEN

PSP Swiss Property AG

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

PSP Group Services AG

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

AGENDA

Ordentliche Generalversammlung 2012
3. April 2012, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2012
11. Mai 2012

Publikation Halbjahresergebnis 2012
17. August 2012

Publikation Quartalsergebnis Q3 2012
13. November 2012

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.

GENÈVE

Leitung: Roland Zbinden

PSP Management SA

Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75

CH-1211 Genève 7

Telefon +41 (0)22 332 25 00

Fax +41 (0)22 332 25 01

OLTEN

Leitung: Thomas Bracher

PSP Management AG

Baslerstrasse 44, Postfach

CH-4603 Olten

Telefon +41 (0)62 919 90 00

Fax +41 (0)62 919 90 01

ZÜRICH

Leitung: André Wenzinger

PSP Management AG

Brandschenkestrasse 152a, Postfach

CH-8027 Zürich

Telefon +41 (0)44 625 57 57

Fax +41 (0)44 625 58 58



PSP Swiss Property AG

Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

www.psp.info
info@psp.info

Börsenhandel, Handelssymbole

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

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW