



p|s|p
Swiss Property

2016

Geschäftsbericht

Inhalt

4	Vorwort des Verwaltungsrats	43	Finanzberichte
		44	Konzernrechnung
6	2016 in Kürze	118	EPRA-Reporting
10	Bericht zum Geschäftsjahr 2016	124	Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)
15	Portfolio	141	Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
16	Anlageliegenschaften		
18	Areale und Entwicklungsliegenschaften	157	Corporate Governance
24	Porträts ausgewählter Liegenschaften	181	Nachhaltigkeitsbericht
35	Firmenporträt	195	Zusatzinformationen
36	Firmenporträt	196	Immobilienportfolio
39	Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	212	Mehrjahresübersicht
40	Die PSP-Aktie	214	Kontaktstellen und wichtige Daten
		215	Kundenbetreuung

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 als PDF unter www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.

EPRA-Reporting

PSP Swiss Property ist EPRA-Mitglied (European Public Real Estate Association). Die 1999 gegründete EPRA, eine Non-Profit-Organisation, hat ihren Sitz in Brüssel. Sie fördert und unterstützt die europäische Immobilienwirtschaft. In unserer Berichterstattung (Finanzkennzahlen und Nachhaltigkeit) wenden wir die Best Practices Recommendations der EPRA an.



www.psp.info

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

Vorwort des Verwaltungsrats

Der Verwaltungsrat schlägt eine Dividende von CHF 3.35 pro Aktie vor. Im Verhältnis zum Jahresendkurs 2016 entspricht dies einer Rendite von 3.8%.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Geschäftsverlauf

2016 konzentrierten wir uns auf die bauliche Aufwertung des Immobilienportfolios, die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte sowie unsere Vermietungsaktivitäten (speziell die frühzeitige Bearbeitung der in den kommenden Jahren auslaufenden Mietverträge).

Bei den Vermietungsaktivitäten haben wir unsere Erwartungen übertroffen, auch wenn wir uns in einzelnen Fällen dem schwächeren Marktumfeld anpassen mussten.

Aus wirtschaftlicher Sicht war 2016 ein Erfolg: Wir erwirtschafteten einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 172.5 Mio. (2015: CHF 161.3 Mio.). Die Ergebnisverbesserung resultierte in erster Linie aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen beim «Salmenpark» in Rheinfelden und beim Wohnturm «Black» auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich.

Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Der erwähnte Reingewinn 2016 erlaubt es uns, an der Generalversammlung vom 5. April 2017 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie zu beantragen. Dies entspricht einer Rendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2016 von CHF 88.00. Damit bleiben wir unserer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigen unsere Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

2016 haben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich erworben. Umgekehrt haben wir zwei kleinere Objekte in Fribourg und Zurzach verkauft.

Die Arealentwicklungen und Projekte haben wir planmässig weitergeführt. Erfreulich verläuft der Verkauf der Eigentumswohnungen beim «Salmenpark» in Rheinfelden. Die 1. Bauetappe (Büro- und Gewerbeflächen, Alters- und Pflegeheim sowie Miet- und Eigentumswohnungen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 190 Mio. wurde Ende 2016 fertig gestellt. Die revidierte Baueingabe für die 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. haben wir Ende 2016 eingereicht. Hier planen wir 96 Wohneinheiten zum Verkauf. Der Bau soll im Herbst 2017 beginnen und 2020 abgeschlossen sein.

2016 haben wir bei mehreren Liegenschaften umfassende Renovationen in Angriff genommen (teilweise noch in der Planung, teilweise bereits im Bau). Wir haben die folgenden Objekte zu «Entwicklungsliegenschaften» umklassifiziert: i) Projekt «Orion»: Die beiden Gebäude an der Förrlibuckstrasse 178/180 und an der Hardturmstrasse 181, 183, 185 in Zürich-West werden abgerissen und durch eine moderne Büroliegenschaft ersetzt. Der Bau ist für 2018 bis 2020 geplant. Die Investitionssumme wird sich auf rund CHF 120 Mio. belaufen. ii) Rue du Marché 40 in Genf: Hier werden wir bis 2018 rund CHF 15 Mio. investieren. iii) Rue Saint-Martin 7 in Lausanne: 2017 werden wir diese Liegenschaft für rund CHF 12 Mio. renovieren.

Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Politisch und wirtschaftlich hat sich 2016 vor allem auf internationaler Ebene einiges ereignet, von der Brexit-Abstimmung in Grossbritannien bis zu den US-Präsidentchaftswahlen. Einschneidende Auswirkungen auf unser Geschäft blieben jedoch aus.

Immobilienmarkt

Bei den Büroflächen überstieg das Angebot – schweizweit gesehen – auch 2016 die Nachfrage. Neubauten bzw. Renovationen haben leicht abgenommen, ausser in gewissen Regionen wie Zürich-Nord. Die Absorption der Leerstände verlief zwar etwas besser als im Vorjahr, aber immer noch relativ schleppend.

Bei den Verkaufsflächen standen die Mieten weiter unter Druck – Stichworte Einkaufstourismus und Online-Shopping. Gute Passanten- und Zentrumslagen leiden am wenigsten unter diesem Strukturwandel.

Ausblick

Wirtschaft und Politik

Die meisten Experten sind für die Schweizer Wirtschaft 2017 verhalten optimistisch: Der Schweizer Franken dürfte stark bleiben, die Verschuldungsproblematik in Europa bleibt ungelöst und die globalen Entwicklungen sind so unvorhersehbar wie eh und je; nichtsdestotrotz wird ein Wirtschaftswachstum im positiven Bereich erwartet.

In den USA hat das Fed angetönt, die Zinsen 2017 weiter zu erhöhen. In Europa hingegen dürfte die EZB eher zurückhaltend bleiben. Die SNB ihrerseits wird kaum Zinserhöhungen ins Auge fassen, um den Schweizer Franken nicht weiter zu stärken. Damit dürften die Refinanzierungskosten günstig bleiben.

Markt- und Geschäftsaussichten

Die prognostizierten anhaltend tiefen Zinsen dürften dafür sorgen, dass das Interesse der Investoren für den Kauf von Geschäftsliegenschaften an guten Lagen kaum nachlassen wird. Die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften hat demnach mit dem Anlagedruck bei institutionellen Investoren zu tun, die mit Obligationen praktisch keine Rendite mehr erzielen. Für uns als Immobiliengesellschaft müssen Investitionsobjekte dagegen langfristig einen Mehrwert für die Aktionäre schaffen, und zwar in Form von nachhaltigen, stetigen Ergebnisverbesserungen pro Aktie. Wir wollen nicht um jeden Preis wachsen. Wir verfolgen den Akquisitionsmarkt aufmerksam; wenn es um Zukäufe geht, bleiben wir indessen zurückhaltend.

Wir werden an unserer konservativen Finanzierungs politik festhalten und bei günstigen Gelegenheiten den Kapitalmarkt in Anspruch nehmen.

Wir konzentrieren uns unverändert auf die Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften, die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte sowie die Vermietungsaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 225 Mio. (2016: CHF 241.6 Mio.).

Bei den Leerständen per Ende 2017 rechnen wir mit einer Quote von rund 10% (Ende 2016: 9.3%).

Dr. Günther Gose
Präsident des Verwaltungsrats

Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

6. März 2017

2016

in Kürze

Kennzahlen

Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge

CHF 172.5 Mio.

Gegenüber 2015 stieg der Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge) um CHF 11.3 Mio. – dies hauptsächlich aufgrund von gestiegenen Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Dividende

CHF 3.35 /Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2017 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.35 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2016 von CHF 88.00.

Portfoliowert

CHF 6.894 Mrd.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Investitionen für CHF 165.8 Mio.

Eigenkapitalbasis

CHF 3.867 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 59.4% und einer Verschuldungsrate von 31.9% verfügt PSP Swiss Property über eine starke Bilanz.

EPRA NAV

CHF 102.52 /Aktie

Der EPRA NAV liefert alle relevanten Informationen zum Fair Value der Aktiven und Passiven einer Immobiliengesellschaft. Liegenschaften und Beteiligungen werden zum Fair Value bewertet.

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2015	2016	Veränderung¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	275 063	276 316	0.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	- 1.6	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	33 791	- 50 208	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	3 259	14 224	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	1 374	1 354	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 588	6 291	
Reingewinn	CHF 1 000	187 726	134 867	- 28.2%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	161 287	172 548	7.0%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 690	241 572	3.8%
Ebitda-Marge	%	82.0	81.3	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 791 923	7 041 368	3.7%
Eigenkapital	CHF 1 000	3 870 473	3 866 754	- 0.1%
Eigenkapitalquote	%	57.0	54.9	
Eigenkapitalrendite	%	4.9	3.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 969 035	2 248 436	14.2%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	29.0	31.9	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	163	161	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 223 006	6 297 968	1.2%
Brutto-Rendite ³	%	4.4	4.3	
Netto-Rendite ³	%	3.7	3.6	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	8.5	9.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	501 371	595 885	18.9%
Personalbestand				
Periodenende	Personen	87	90	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	81	84	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	4.09	2.94	- 28.2%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.52	3.76	7.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30	3.35 ⁶	1.5%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	84.38	84.30	- 0.1%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	100.83	100.95	0.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00	88.00	0.0%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2015 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2015.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 40, Fussnote 3.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

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

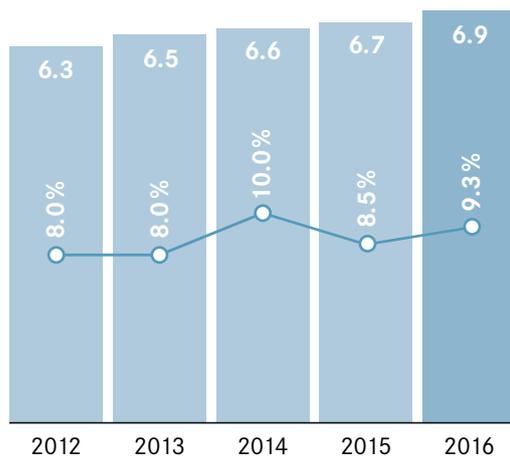
5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016:

Ausschüttung von Dividende aus dem Bilanzgewinn.

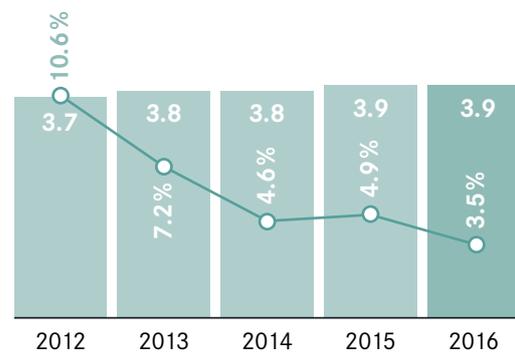
7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio



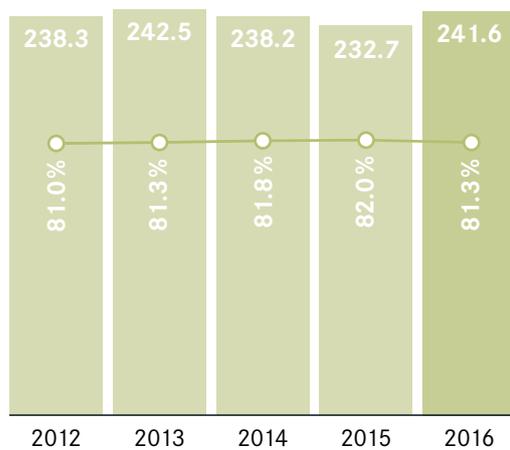
■ Portfoliowert in CHF Mrd.
○ Leerstandsquote in %

Eigenkapital



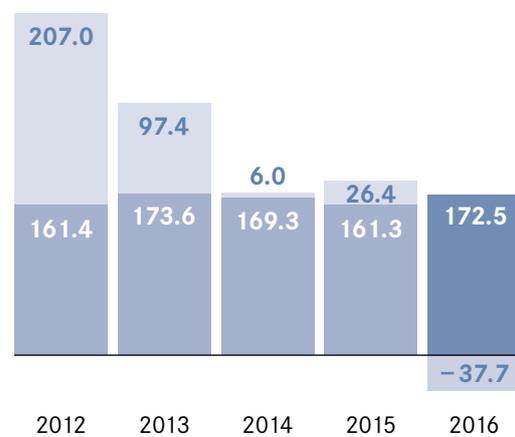
■ Eigenkapital in CHF Mrd.
○ Eigenkapitalrendite in %

Ebitda



■ Ebitda ohne Liegenschaftserfolge in CHF Mio.
○ Ebitda-Marge in %

Zusammensetzung Reingewinn



■ Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF Mio.
■ Beitrag Liegenschaftserfolge in CHF Mio.

Bericht zum Geschäftsjahr 2016

Angesichts des anspruchsvollen Marktumfelds sind wir mit unserem Geschäftserfolg 2016 zufrieden.

Marktumfeld

Investitionsmarkt

Büro- und Geschäftsliegenschaften waren auch 2016 begehrte Investitionsobjekte. Besonders gefragt waren Immobilien an zentralen Lagen bzw. mit guter Verkehrsanbindung an die Wirtschaftszentren – allen voran die Central Business Districts von Zürich und Genf. Transaktionen waren indes selten. Die Käufer der wenigen Objekte, die an Top-Lagen gehandelt wurden, geben sich offenbar mit zunehmend bescheidenen Nettoerträgen zufrieden.

Vermietungsmarkt

Büro

Auf dem Büroflächenmarkt hat sich im vergangenen Jahr nicht viel verändert: Es besteht ein Überangebot. Bei den Mietpreisen für Büroflächen ergaben sich gesamthaft gesehen keine signifikanten Änderungen. Im Central Business District von Zürich – einem unserer Hauptmärkte – blieben die Spitzenmieten zwar unter Druck, aber alles in allem relativ stabil. Das Flächenangebot hat sich nach längerer Ausdehnung verkleinert, wenn auch nur geringfügig. Die Absorption der Leerstände verlief etwas besser als im Vorjahr, dies allerdings bis zu einem gewissen Grad auch dank Entgegenkommen der Vermieter bei den Vertragskonditionen.

Verkauf

Die Nachfrage nach Verkaufsflächen war 2016 verhalten. Aufgrund des Einkaufstourismus ins Ausland und des zunehmenden Online-Shoppings standen die Mietzinsen bei den Verkaufsflächen weiter unter Druck. Gute Passanten- und Zentrumsanlagen waren und sind von diesem Trend weniger betroffen. Unsere Liegenschaften mit Verkaufsflächen befinden sich hauptsächlich in diesem stabileren Marktsegment.

Marktausblick

Die 2016 auf dem Schweizer Immobilienmarkt beobachteten Trends dürften sich 2017 mehr oder weniger fortsetzen.

Obwohl die Prognosen für die Schweizer Wirtschaft zuversichtlich stimmen, bleibt der Immobilienmarkt anspruchsvoll. Es herrscht ein Verdrängungswettbewerb, Lage und Qualität werden immer wichtiger.

Wir erwarten, dass der Akquisitionsmarkt für gute Objekte hart umkämpft bleiben wird. Allen Unsicherheiten zum Trotz sind Investitionen in Geschäftsliegenschaften vor allem für Pensionskassen, andere institutionelle und private Anleger interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch langfristig konstante Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus und werden für immer mehr Investoren zu festen Portfolio-Bausteinen.

Die Neubautätigkeit dürfte im laufenden Jahr gesamthaft gesehen leicht sinken, ausser in Regionen wie Zürich-Nord. Hier, zwischen Bahnhof Zürich-Oerlikon und Flughafen Zürich, tendieren die Leerstände deshalb weiter (moderat) nach oben und die Mietpreise (ebenfalls moderat) nach unten. In Genf erwarten wir ebenfalls steigende Leerstände, besonders in der Peripherie, so dass der Druck auf die Spitzenmieten anhält.

Bei den Büroflächen erwarten wir, im historischen Vergleich, eher schwache Mietpreise. Dabei sind die Aussichten für zentral gelegene Büros (und Verkaufsflächen) deutlich besser als für Objekte an der Peripherie. Für Immobilien ausserhalb der Zentren und für Liegenschaften mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird es zunehmend schwieriger, Mieter (und Käufer) zu finden.

Sowohl für Bürohäuser als auch für Ladengeschäfte gilt, dass Vermieter mit modernen Neubauten oder umfassend renovierten Objekten an guten Standorten über einen Wettbewerbsvorteil verfügen. Wir konzentrieren uns deshalb unverändert auf gut gelegene Objekte und setzen unsere gezielten Renovations-, Modernisierungs- und Neubautätigkeiten konsequent fort.

Konsolidiertes Jahresergebnis 2016

2016 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge¹) von CHF 172.5 Mio. (2015: CHF 161.3 Mio.). Die Ergebnisverbesserung resultierte in erster Linie aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen beim «Salmenpark» in Rheinfelden und beim Wohnturm «Black» auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich; dadurch erhöhte sich der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen um CHF 11.0 Mio. auf CHF 14.2 Mio. (2015: CHF 3.3 Mio.). Im Weiteren stiegen der Liegenschaftsertrag um CHF 1.3 Mio., die Beiträge aus aktivierten Eigenleistungen um CHF 1.0 Mio. und die MWST-Einlageentsteuerung um CHF 0.7 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.76 (2015: CHF 3.52). Der Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung an die Aktionäre.

Der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 134.9 Mio. (2015: CHF 187.7 Mio.). Die Abnahme ist hauptsächlich auf Abwertungen im Liegenschaftsportfolio zurückzuführen; diese betrugen 2016 gesamthaft CHF 50.2 Mio. (2015: Aufwertung um CHF 33.8 Mio.). Der Gewinn pro Aktie (inklusive Liegenschaftserfolge) belief sich auf CHF 2.94 (2015: CHF 4.09).

Aus dem Verkauf von zwei kleineren Anlageliegenschaften resultierte ein Erfolg von CHF 1.4 Mio. (2015: CHF 1.4 Mio.).

1 Vgl. dazu Definition auf Seite 40, Fussnote 3.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich 2016 um CHF 4.2 Mio. auf CHF 57.0 Mio. (2015: CHF 52.8 Mio.). Die Beendigung des Arbeitsverhältnisses eines früheren Mitglieds der Geschäftsleitung belastete das Ergebnis der Berichtsperiode mit CHF 0.7 Mio. Zudem hatte es in der Vorjahresperiode positive Effekte von insgesamt CHF 1.2 Mio. gegeben (angepasste Vorsorgeverpflichtungen nach IAS 19 sowie Rückerstattungen von Liegenschaftssteuern). Der Finanzaufwand sank um CHF 2.6 Mio. auf CHF 26.4 Mio. (2015: CHF 29.0 Mio.).

Per Ende 2016 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 84.30 (Ende 2015: CHF 84.38). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 100.95 (Ende 2015: CHF 100.83).

Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. EPRA-Tabelle auf den Seiten 118 bis 121) betrug CHF 102.52 (Ende 2015: CHF 103.05).

Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.867 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.9% (Ende 2015: 57.0%) – verfügten wir per Ende 2016 über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.248 Mrd. bzw. 31.9% der Bilanzsumme (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd. bzw. 29.0%).

Per Stichtag Ende 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.28% (Ende 2015: 1.53%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.3 Jahre (Ende 2015: 3.4 Jahre).

Mitte März 2016 haben wir mit der letzten Gegenpartei eine Lösung im Zusammenhang mit den Belastungen aus dem negativen CHF-Libor gefunden. Somit bestehen diesbezüglich keine offenen Fälle mehr.

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Ende 2016 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 670 Mio.

PSP Swiss Property verfügt über Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: Im März 2016 bestätigte Fitch das Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil); im November 2016 erhielten wir von Moody's das Issuer Rating A3 (Ausblick stabil).

Dividende

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016 eine ordentliche Dividendenaus-schüttung von CHF 3.35 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.30 pro Aktie, davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende). Im Verhältnis zum Jahresgewinn (ohne Liegenschaftserfolge) entspricht dies einer Payout-Ratio von 89.1%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2016 von CHF 88.00 ergibt sich eine Rendite von 3.8%.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Februar 2017 wurde die ausstehende CHF 125 Mio. 0.000%-Anleihe (Fälligkeit 2023), die im September 2016 ausgegeben wurde, um CHF 50 Mio. auf CHF 175 Mio. aufgestockt.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2017

Für das Geschäftsjahr 2017 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 225 Mio. (2016: CHF 241.6 Mio.).

Bei den Leerständen per Ende 2017 rechnen wir mit einer Quote von rund 10% (Ende 2016: 9.3%).

Die Geschäftsleitung, im März 2017

Portfolio

16 Portfolio

- 16 Anlageliegenschaften
- 17 Bewertung der Immobilien
- 17 Leerstandsentwicklung
- 18 Areale und Entwicklungsliegenschaften
- 21 Kennzahlen
- 22 Portfolioübersicht
- 25 Porträts ausgewählter Liegenschaften

Portfolio

Unser Immobilienportfolio umfasste Ende 2016 161 Büro- und Geschäftshäuser. Dazu kamen vier Entwicklungsareale und sechs Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.894 Mrd.

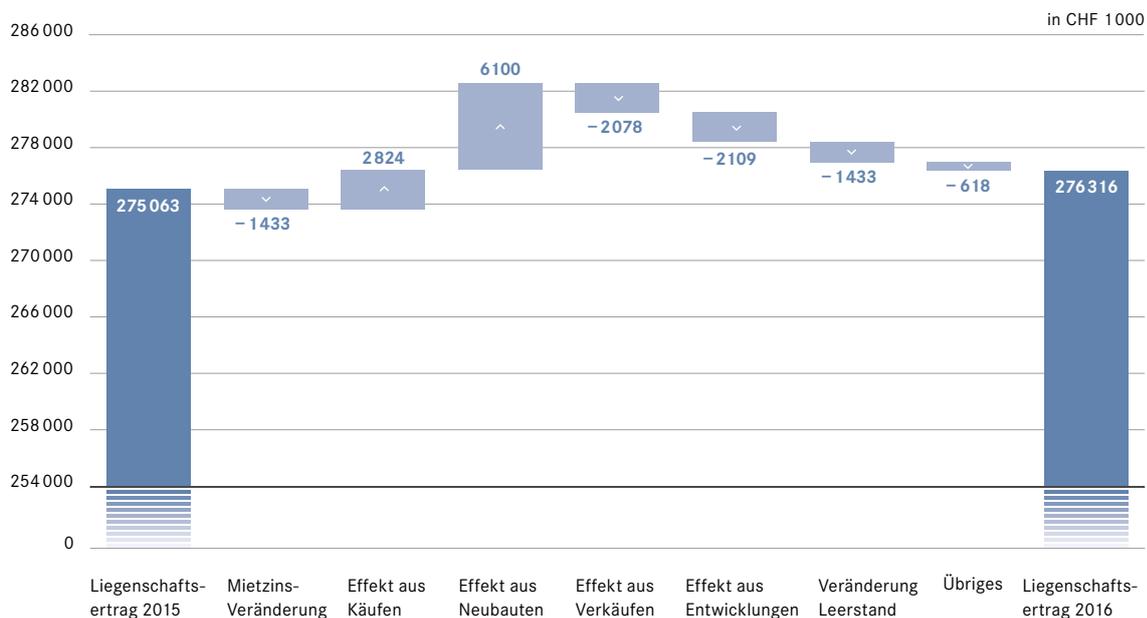
Das Umfeld für die Vermietung von Büro- und Geschäftsflächen ist, wie bereits erwähnt, anspruchsvoll. Das vielerorts herrschende Überangebot und die flauere Nachfrage haben zu einem Verdrängungswettbewerb geführt. Wir stellen uns dieser Herausforderung mit substanziellen Investitionen in die Erneuerung und Modernisierung des Anlageportfolios. Ebenso fokussieren wir auf die Weiterentwicklung bzw. Fertigstellung unserer Areale.

Anlageliegenschaften

2016 haben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich für CHF 145.2 Mio. erworben. Umgekehrt haben wir zwei kleinere Objekte in Fribourg und Zurzach für insgesamt CHF 12.9 Mio. verkauft.

Auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern haben wir die ehemalige Flaschenabfüllanlage fertig saniert (Büro- und Gewerbeflächen) und ins Anlageportfolio umklassifiziert.

Entwicklung Liegenschaftsertrag



Mehrere unserer Liegenschaften befinden sich in einem umfassenden Renovationsprozess. Wir konzentrieren uns zurzeit auf die Zürcher Innenstadt mit Schwerpunkt am Bahnhofquai / Bahnhofplatz und diverse Liegenschaften in Zürich-West sowie je eine Liegenschaft in Genf und Lausanne.

Zudem befindet sich mit dem Projekt «Orion» ein Ersatzneubau für zwei Liegenschaften in Zürich-West in Planung. Der Neubau wird den heutigen Anforderungen bezüglich flexibler Gestaltung der Bürogrundrisse und Nachhaltigkeit entsprechen.

Insgesamt werden wir bei den Anlageimmobilien 2017 und 2018 voraussichtlich rund CHF 120 Mio. für Renovationen und Umbauten investieren.

Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Abwertung um CHF 50.2 Mio. (davon entfielen CHF 7.8 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 42.4 Mio. auf die Projektentwicklungen). Die Abwertung bei den Projektentwicklungen resultierte in erster Linie aus einem Projekt in Genf und mehreren Renovationen in Zürich und Basel. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug – auf Basis einer langfristigen mittleren Jahres-teuerung von 0.5% – per Ende 2016 nominal 3.82% (Ende 2015: 4.57%, unter Annahme einer jährlichen Teuerung von 1.0%). Der tiefere durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz wirkte sich zwar positiv auf die Bewertungen aus, vermochte jedoch die Wertminderungen durch erwartete längere Vermarktungsperioden, tiefere Markt-mieten und höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften nicht zu kompensieren.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende 2016 9.3% (Ende 2015: 8.5%), dies nach der Umklassifizierung folgender Immobilien während der Berichtsperiode von «Anlageliegenschaften» zu «Entwicklungs-liegenschaften»: Förrlibuckstrasse 178/180, Hardturmstrasse 181, 183, 185 (Projekt «Orion») in Zürich-West, Rue du Marché 40 in Genf und Rue Saint-Martin 7 in Lausanne.

Von diesen 9.3% waren 0.7 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.8 Mrd. trugen insgesamt 2.1 Prozentpunkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.4 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 6.5 Prozentpunkte.

Von den 2017 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.4 Mio.) waren per Ende 2016 54% erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2017 erwarten wir eine Leerstandsquote von rund 10%.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wir besitzen und entwickeln insgesamt vier Areale und sechs im Bau oder in der Planung befindliche Einzelprojekte.

Areale

«Salmenpark», Rheinfelden

Für das direkt am Rhein und in unmittelbarer Nähe der Altstadt gelegene Areal ist eine Überbauung in zwei Etappen vorgesehen. Die geplante Investitionssumme für das Gesamtprojekt beträgt rund CHF 260 Mio.

Die 1. Bauetappe (Büro- und Gewerbeflächen, Alters- und Pflegeheim sowie Miet- und Eigentumswohnungen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 190 Mio. wurde Ende 2016 fertig gestellt. Per Ende Jahr waren 65% der Gewerbeflächen und 30 der 36 Mietwohnungen vermietet. 89 der 113 Eigentumswohnungen waren verkauft. 2016 wurden 76 Wohnungen an die Käufer übertragen, im 4. Quartal 2015 13.

Die revidierte Baueingabe für die 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. haben wir Ende 2016 eingereicht. Hier planen wir 96 Eigentumswohnungen zum Verkauf. Der Bau soll im Herbst 2017 beginnen und 2020 abgeschlossen sein.

Weitere Angaben: www.salmenpark.ch

«Residenza Parco Lago», Paradiso (bei Lugano)

Bei dieser Überbauung laufen die letzten Planungsarbeiten. Der Baustart für einen Neubau mit rund 13 000 m² Nutzfläche (Eigentumswohnungen sowie Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen) erfolgt im 1. Quartal 2017. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 80 Mio. Wir beabsichtigen, nach Fertigstellung gegen Ende 2019 sämtliche Einheiten zu veräussern.

Löwenbräu-Areal, Zürich

Der Kunstteil «White» mit Galerien und Museen wurde 2012 verkauft bzw. an den Käufer übertragen. Das Bürogebäude «Red» mit dem dazugehörigen älteren Gebäudeteil (ehemaliges Brauereihauptgebäude) wurde 2013 fertig gestellt. «Red» wird mit dem Label «LEED Gold» auch den Anforderungen an ein nachhaltiges Gebäude gerecht. Der Bau des Wohnturms «Black» wurde 2014 abgeschlossen. Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende 2016 56 verkauft und an die Käufer übertragen (2016: 6, 2015: 3, 2014: 3, 2013: 44).

Weitere Angaben: www.loewenbraeu-black.ch

PSP Swiss Property bzw. PSP Properties AG («Properties») hat am 28. Oktober 2016 fristgemäss beim Handelsgericht Zürich die Klageantwort zur Klage der Steiner AG vom 24. Februar 2016 gegen «Properties» und die Löwenbräu-Kunst AG («LKAG») eingereicht und die vollständige Abweisung der Klage beantragt. Steiner AG hat in der Klage im Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West Forderungen von insgesamt CHF 58.5 Mio. erhoben. Davon betreffen CHF 18.3 Mio. die «LKAG» bzw. den Kunstteil der «LKAG», wobei diese auch gegen «Properties» geltend gemacht werden für den Fall, dass die Klage gegen die «LKAG» abgewiesen werden sollte. PSP Swiss Property weist die Forderungen der Steiner AG als unbegründet und unsubstantiiert zurück. Für diesen Rechtsstreit wurden seitens PSP Swiss Property keine Rückstellungen gebildet.

Areal Wädenswil

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

Projekte

Projekt «Bahnhofquai/-platz», 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. Zurzeit stehen wir in Diskussionen mit der städtischen Denkmalpflege bezüglich technischer Fragen. Der genaue Zeitrahmen für die beabsichtigten Renovationsarbeiten ist momentan schwierig abzuschätzen.

Die 1. Etappe wird rund CHF 35 Mio. kosten (per Ende 2016 waren davon CHF 6.4 Mio. beansprucht) und umfasst die Renovation der beiden Immobilien Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9, 11, 15. Die Renovationsarbeiten begannen 2014, und der Rückbau der Mieterausbauten ist grösstenteils abgeschlossen. Sobald alle Bewilligungen vorliegen, kann mit den Hauptsanierungsarbeiten gestartet werden, voraussichtlich im 2. Quartal 2017.

2. Etappe (in Überprüfung): Hierfür sind rund CHF 33 Mio. vorgesehen (per Ende 2016 waren davon CHF 2.7 Mio. beansprucht). Die Renovationsarbeiten am Gebäude Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 begannen Ende 2014. Mit Ausnahme des Restaurants Movie (Mietende im November 2017) stehen die Flächen leer.

3. Etappe (in Überprüfung): Für die Renovation der Liegenschaft Bahnhofplatz 2 sind rund CHF 12 Mio. eingeplant. Wegen der bestehenden Mietverhältnisse sind hier noch keine Sanierungsarbeiten ausgeführt worden.

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 (22 Stockwerke) und rund 18 000 m² Mietfläche für ein Hotel und Büros. In Sachen Nachhaltigkeit wird ein Zero-Emissions-Betrieb angestrebt. Das Investitionsvolumen beträgt rund CHF 120 Mio. (per Ende 2016 waren davon CHF 76.3 Mio. beansprucht). Der Bau, inklusive Innenausbau, wird bis Ende 2017 dauern. 37% der Mietflächen (Hotelteil und eine Bürogeschossfläche) waren per Ende 2016 vorvermietet.

Weitere Angaben: www.grosspetertower.ch

Projekt «Rue Saint-Martin», Lausanne

Dieses Gebäude werden wir 2017 für rund CHF 12 Mio. umfassend renovieren (per Ende 2016 waren davon CHF 1.6 Mio. beansprucht).

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse», Zürich

Diese Liegenschaft wird bis Ende 2018 umfangreich saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Durch ein neues Erscheinungsbild und einen modernen Innenausbau mit flexiblen Bürogrundrissen wird die Attraktivität gesteigert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 60 Mio. (per Ende 2016 waren davon CHF 29.1 Mio. beansprucht).

Projekt «Rue du Marché», Genf

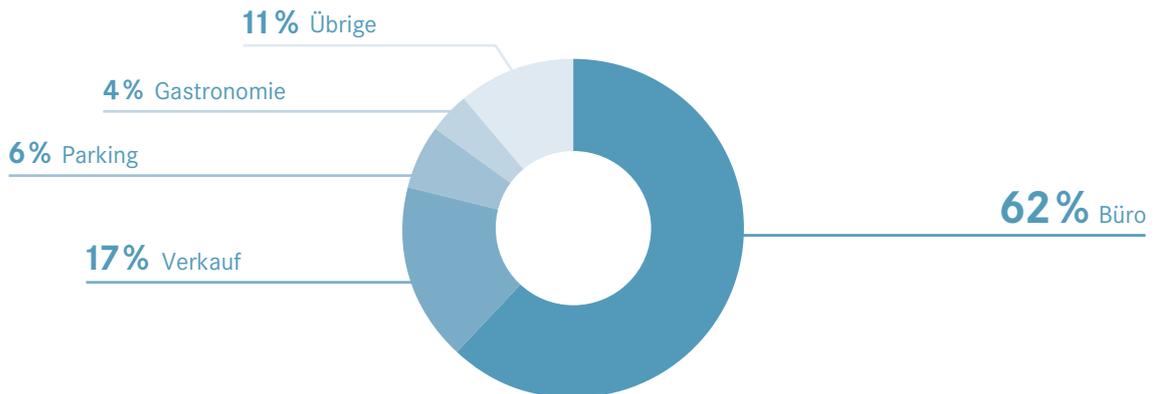
Hier werden wir bis 2018 rund CHF 15 Mio. investieren (per Ende 2016 waren davon CHF 3.6 Mio. beansprucht). Dieses Projekt ist eine Totalsanierung bis auf die denkmalgeschützte Fassade und den ebenfalls denkmalgeschützten Innenhof. Die Renovationsarbeiten haben im Berichtsjahr begonnen, wobei der Rückbau der Mieterausbauten praktisch abgeschlossen ist.

Projekt «Orion», Zürich

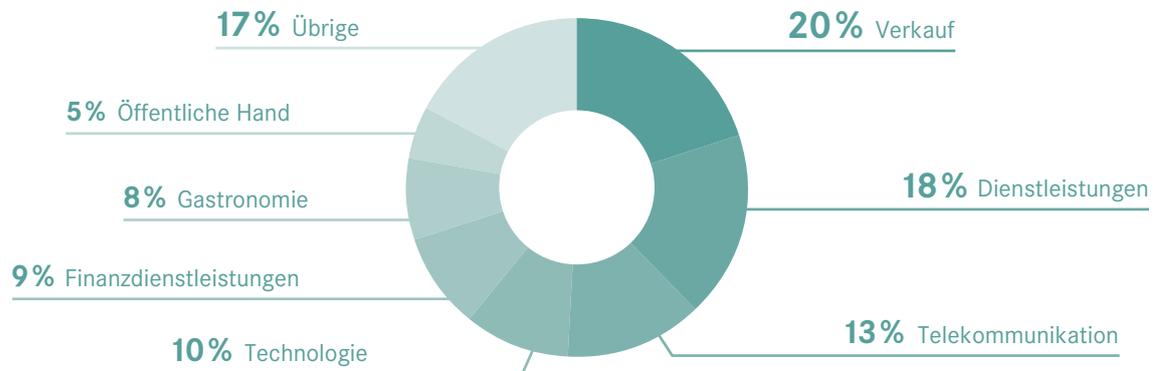
Das Projekt «Orion» befindet sich in Planung. Die beiden Gebäude an der Förrlibuckstrasse 178/180 und an der Hardturmstrasse 181, 183, 185 in Zürich-West werden abgerissen und durch eine moderne Büroliegenschaft ersetzt. Das Baugesuch wurde Ende 2016 eingereicht. Der Bau ist für 2018 bis 2020 geplant. Die Investitionssumme wird sich auf rund CHF 120 Mio. belaufen.

Kennzahlen

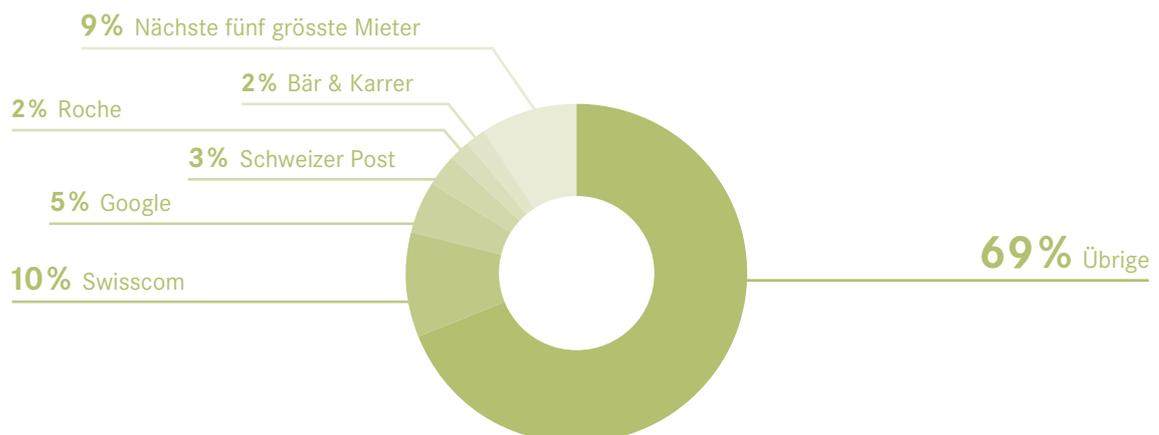
Miete nach Nutzungsart



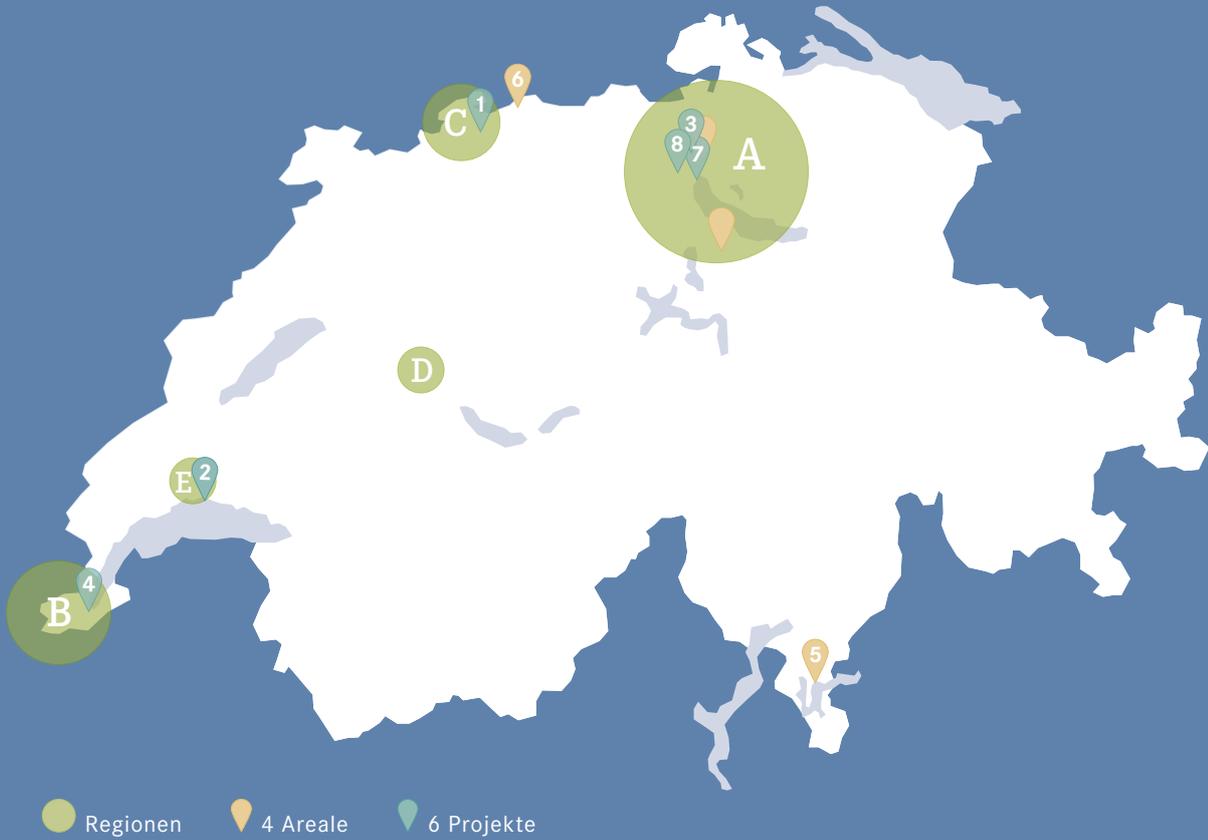
Miete nach Mieterart



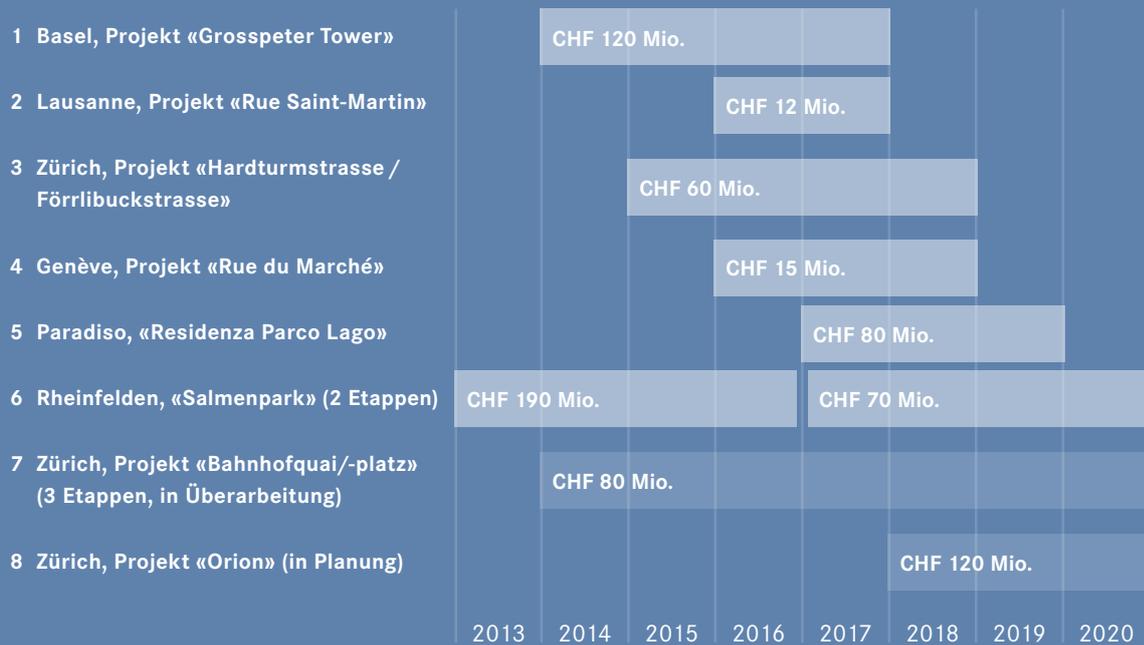
Miete nach grössten Mietern



Portfolioübersicht

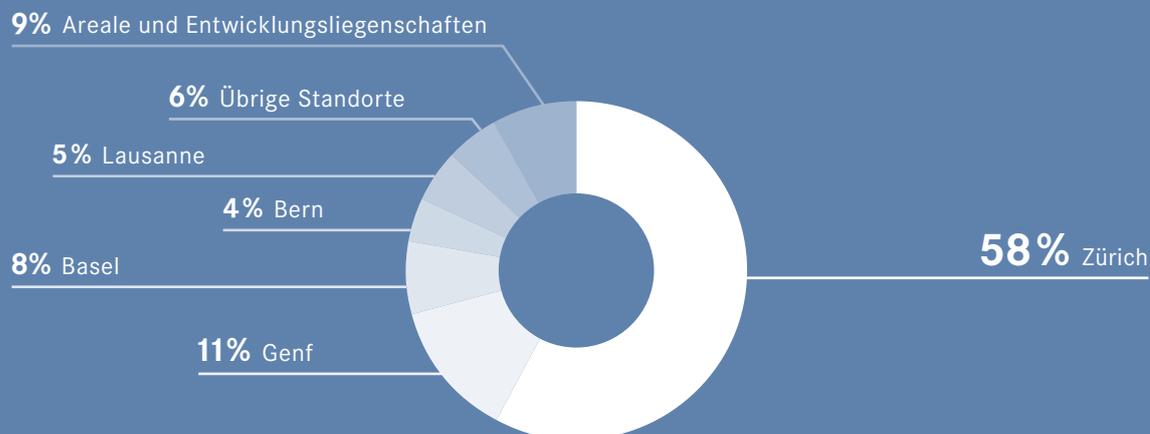


Projekt-Pipeline¹



¹ Details siehe Seiten 208 bis 209.

Portfoliowert nach Region



A Region Zürich

Portfoliowert	CHF 4.0 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 138.8 Mio.
Netto-Rendite	3.6%
Leerstandsquote	7.1%
Vermietbare Fläche	502 906 m ²

B Region Genf

Portfoliowert	CHF 0.7 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 24.2 Mio.
Netto-Rendite	3.2%
Leerstandsquote	21.6%
Vermietbare Fläche	84 462 m ²

C Region Basel

Portfoliowert	CHF 0.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 22.4 Mio.
Netto-Rendite	4.3%
Leerstandsquote	2.0%
Vermietbare Fläche	92 244 m ²

D Region Bern

Portfoliowert	CHF 0.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 10.3 Mio.
Netto-Rendite	3.7%
Leerstandsquote	12.2%
Vermietbare Fläche	57 766 m ²

E Region Lausanne

Portfoliowert	CHF 0.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 14.6 Mio.
Netto-Rendite	4.3%
Leerstandsquote	3.7%
Vermietbare Fläche	76 678 m ²

Übrige Standorte

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 16.5 Mio.
Netto-Rendite	4.1%
Leerstandsquote	17.3%
Vermietbare Fläche	106 541 m ²



Peter Merian- Strasse 88/90, Basel

Das «Peter-Merian-Haus» des Architekten Hans Zwimpfer gehört zu den markantesten Geschäftshäusern der Stadt Basel. Bei der Planung wurde mit zahlreichen Künstlern zusammengearbeitet.

Peter Merian war ein bekannter Schweizer Naturforscher, Geologe und Lokal-Politiker im 19. Jahrhundert.

5 Minuten

Gehdistanz zum Hauptbahnhof Basel

Baujahr 2000

Wir haben das «Peter-Merian-Haus» im September 2014 erworben, um den Standort Basel auszubauen und unser Portfolio weiter zu optimieren.

Büro 12 702 m²

Übrige 122 m²

12 824 m²

Mietfläche

Via Respini 7/9, Locarno

«Via Respini 7/9» in Locarno ist eine besondere Liegenschaft in unserem Portfolio. Für einmal liegt hier der Fokus nicht auf Büronutzung, sondern auf Entspannung, Wellness und Genuss. In Zusammenarbeit mit der Aqua Spa Resorts AG und dem Architekturbüro Moro&Moro ist hier ein Bijou entstanden, das auf den ganzen Kanton Tessin ausstrahlt. Die verwendeten Baumaterialien stammen aus der Region: Granit, Buche, Eiche und Robinie. Das «Termali Salini & Spa Locarno» wurde im Sommer 2013 eröffnet.

Betrieben wird das Thermalbad durch die Aqua Spa Resorts AG.

Baujahr 2013

4 916 m²
Mietfläche

Nur wenige Geh-
minuten vom Zentrum
Locarno entfernt.

Das breite Angebot umfasst Saunalandschaften, türkische Bäder, 400 Quadratmeter Hallen- und Freibäder, ein Kneippbecken, Ruhezonen, Massagen und vieles mehr.

Die Aussicht ist grandios:
freier Blick auf See und Berge.

**Direkt am Ufer des
Lago Maggiore.**





Kramgasse 78, Bern

Die Altstadt von Bern begeisterte schon den grossen deutschen Dichter Johann Wolfgang von Goethe. Er sprach von den schönsten Gassen der Welt. Die Kramgasse, die vom weltberühmten Uhrturm Zytglogge stadtabwärts führt, ist das Herz des alten Bern. Nach einem Grossbrand 1405 wurden praktisch alle Häuser der Kramgasse aus Stein neu aufgebaut. Typisch für diese Art einer mittelalterlichen Ladengasse sind die Lauben und die Holzverschlagenen Kellereinstiege.

Aufgrund ihrer einmaligen architektonischen Schönheit ist die ganze Altstadt heute Unesco-Weltkulturerbe.

«Zytgloggeturm»
in unmittelbarer Nähe.

1013 m²
Mietfläche

Die Läden sind von der Kramgasse und von der Rathausgasse her zugänglich.

Verkauf 510 m²

Büro 178 m²

Übrige 325 m²

Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18, Zürich

Die Bahnhofstrasse in Zürich ist eine der exklusivsten Einkaufsmeilen und Geschäftsstrassen der Welt – und einer unserer wichtigsten Standorte mit mehreren herausragenden Immobilien. Dazu zählt auch das Haus «Gryffenberg» an der Ecke Bahnhofstrasse 10 / Börsenstrasse 18. Die Liegenschaft wurde 1885 im Stil der Spätrenaissance erbaut. Im 20. Jahrhundert wurde die Fassade mehrfach modernisiert.

Sanierung 2015

Wunderbare Bodenintarsien, Stuckaturen, Schlosserarbeiten und Wandmalereien machen das Haus zu einem der prächtigsten Bauwerke der Zürcher Innenstadt.

Büro 646 m²

Verkauf 844 m²

Einmalige Lage zwischen Paradeplatz und See.

1490 m²

Mietfläche

Die Haustechnikanlage wird mit einem digitalen Monitoringsystem überwacht und ferngesteuert.





Bleicherweg 10, Zürich

Diese imposante Liegenschaft im Geschäftszentrum von Zürich prägt den Strassenzug mit einem für die 1930er Jahre typischen linearen, sachlichen und symmetrischen Baustil. Im Erdgeschoss befinden sich verschiedene Läden und eine trendige Cafébar. Die vier Obergeschosse bieten Platz für grosszügige und moderne Bürozone.

Besser könnte die Lage dieser attraktiven Liegenschaft nicht sein: In nur wenigen Gehminuten erreicht man das Businesszentrum von Zürich – die Bahnhofstrasse und den Paradeplatz.

Baujahre
1930 / 1976

Wer es etwas beschaulicher mag, spaziert dagegen die Schanzengraben-Promenade entlang in Richtung See oder zum botanischen Garten.

Renovationen
1985 / 2006 / 2009

4 005 m²
Mietfläche

Büro 3 394 m²

Verkauf 235 m²

Übrige
376 m²

Firmenporträt

- 36 Firmenporträt
- 39 Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
- 40 Die PSP-Aktie

Firmenporträt

Wir schaffen langfristig Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios und durch Akquisitionen. Zu diesem Zweck setzen wir bewusst auf ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit.

Immobilienportfolio mit langfristiger Ausrichtung

PSP Swiss Property besitzt schweizweit Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 6.298 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 0.596 Mrd. Mit einem totalen Immobilienwert von CHF 6.894 Mrd. gehört PSP Swiss Property zu den führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz.

Strategiekonforme Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Ziel ist eine Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Objektnutzung und umfassende Renovationen, wobei wir das Immobilienportfolio stets zukunftsgerichtet positionieren wollen. Im Weiteren sind wir bemüht, die Betriebskosten für Eigentümer und Mieter laufend zu senken und eine nachhaltige Reduktion der Umweltbelastung in den Bereichen Energie, Wasser und CO₂ zu erreichen.

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

Wir schaffen Mehrwert durch die Optimierung des bestehenden Anlage- und Entwicklungsportfolios (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum.

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

Externes Wachstum: Dies kann mittels Firmenübernahmen, Akquisitionen von Immobilienportfolios oder Käufen von Einzelobjekten erfolgen. Bei der Evaluation möglicher Kaufobjekte sind wir ausgesprochen selektiv, da wir nicht Grösse als Selbstzweck anstreben. 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/Ertragsprofils.

Eine erfolgreiche Immobilienportfoliostrategie erfordert aber auch die laufende Optimierung und Bereinigung des Liegenschaftsbestands mittels Verkäufen.

Ökologische Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist seit jeher ein zentraler Faktor in unserer Geschäftstätigkeit. Aufgrund der Grösse unseres Liegenschaftsportfolios sind wir uns unserer 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 haben wir ein Nachhaltigkeits-Team eingesetzt, welches ein ökologisches Nachhaltigkeitsprogramm definiert und ein umfassendes Energie-Managementsystem eingeführt hat. Im Sinne einer grösstmöglichen Transparenz veröffentlichen wir seit 2010 jeweils im Rahmen des Geschäftsberichts einen Nachhaltigkeitsbericht. Im Geschäftsbericht 2015 wurden erstmals die «Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting» der EPRA (European Public Real Estate Association) angewendet. In der Berichtsperiode wurden wir dafür mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

Weitere Informationen finden sich im «Nachhaltigkeitsbericht» auf den Seiten 181 bis 193.

Starke Kapitalstruktur

Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für jedes Unternehmen zentral. Wir ergreifen deshalb frühzeitig Massnahmen, um unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sicherzustellen. Dazu gehört auch, dass wir den Verschuldungsgrad niedrig halten und auf eine Refinanzierung achten, die unsere konservative Anlagepolitik berücksichtigt. Ganz besonders achten wir auf ausreichend zugesicherte Kreditlinien und diversifizierte Finanzierungsquellen.

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.867 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.9% – verfügten wir per Ende 2016 über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.248 Mrd., was lediglich 31.9% der Bilanzsumme entspricht. Die restlichen 13.2 Prozentpunkte waren hauptsächlich Verbindlichkeiten in Form latenter Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen. Im Weiteren betragen die unbenutzten zugesicherten Kreditlinien per Ende 2016 CHF 670 Mio. Die flüssigen Mittel beliefen sich auf CHF 21.1 Mio. Diese gesunde Bilanzstruktur ermöglicht finanzielle Flexibilität für weiteres Wachstum.

PSP Swiss Property verfügt über Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: Im März 2016 bestätigte Fitch das Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil); im November 2016 erhielten wir von Moody's das Issuer Rating A3 (Ausblick stabil).

Unsere konservative Finanzierungspolitik stellt v.a. in unsicheren Kapital- und Finanzmarktzeiten einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil dar.

Personal

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Führungsstruktur der Gruppe² per Ende 2016:



Alter	< 20-jährig	21- bis 25-jährig	26- bis 35-jährig	36- bis 45-jährig	46- bis 55-jährig	> 55-jährig
Anzahl Mitarbeitende	1	2	22	26	23	16

Dienstjahre	< 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	> 20 Jahre
Anzahl Mitarbeitende	38	25	18	7	2

Ende 2016 beschäftigten wir 90 Mitarbeitende (Ende 2015: 87); der Frauenanteil betrug 41% (Ende 2015: 43%). Die Fluktuation lag bei 9% (2015: 11%).

Ende 2016 waren zudem gesamtschweizerisch 25 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2015: 24). 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 191.

² Im Abschnitt «Corporate Governance», Ziffer 1.1, Seite 158, ist die Gruppenstruktur nach Gesellschaften dargestellt.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung



Dr. Günther Gose
Präsident des Verwaltungsrats



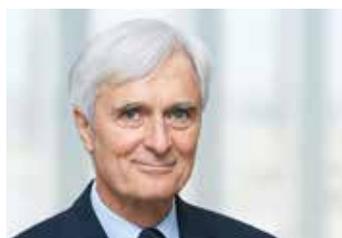
Corinne Denzler
Mitglied des Verwaltungsrats



Adrian Dudle
Mitglied des Verwaltungsrats



Josef Stadler
Mitglied des Verwaltungsrats



Prof. Dr. Peter Forstmoser
Mitglied des Verwaltungsrats



**Aviram
Wertheim**
Mitglied des
Verwaltungsrats



Nathan Hetz
Mitglied des
Verwaltungsrats

Sekretariat des Verwaltungsrats
Dr. Samuel Ehrhardt
Sekretär des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel
Delegierter des Verwaltungsrats
Chief Executive Officer



Adrian Murer
Chief Investment Officer



Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer

Die PSP-Aktie

Dividendenpolitik

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge³ betragen. Wir sind bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies haben wir in unserer Firmengeschichte bis anhin auch erreicht.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2017 eine Dividende von CHF 3.35 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.8% auf dem Jahresendkurs 2016 von CHF 88.00.

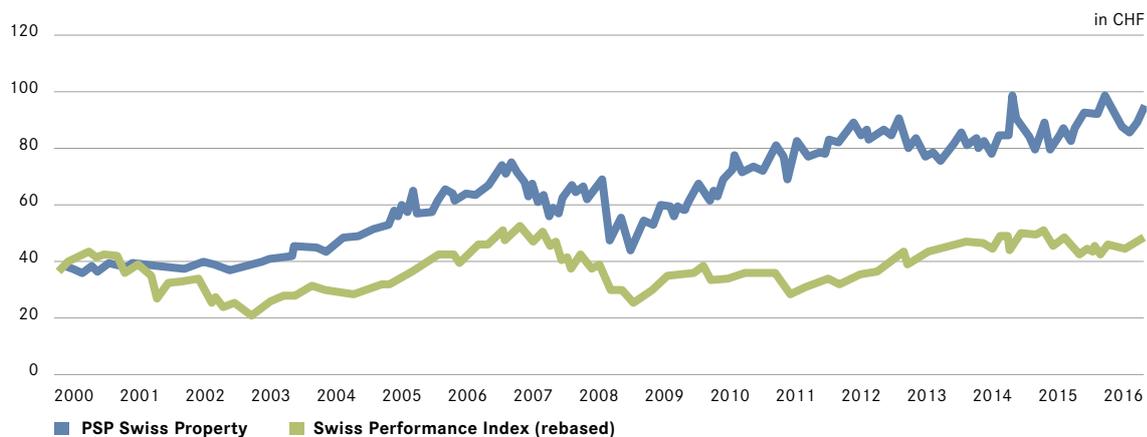
Rückzahlung von Kapitaleinlagen

Anfang Februar 2011 hatte die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV der PSP Swiss Property AG Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 659.2 Mio. genehmigt. Diese Reserven konnten steuerprivilegiert an die Aktionäre zurückbezahlt werden. Die letzte Ausschüttung dieser Art über CHF 82.6 Mio. erfolgte am 6. April 2016.

Aktienkursentwicklung

Der Jahresendkurs 2016 der PSP-Aktie betrug (genau wie Ende 2015) CHF 88.00. Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2016 CHF 84.30; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 4.4% gehandelt. Von der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2016 stieg die Aktie um 133.1%.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2016 wurden täglich im Schnitt 84 838 Aktien im Wert von CHF 7.6 Mio. gehandelt (2015: 111 105 Aktien im Wert von CHF 9.7 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2016 CHF 1.937 Mrd. (2015: CHF 2.108 Mrd.).



Quelle: Bloomberg, 7. März 2000 (PSP IPO) bis 28. Februar 2017.

³ 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	2015	2016	Veränderung ¹
Aktienkurs				
Höchst	CHF	99.75	99.10	
Tiefst	CHF	78.25	78.95	
Periodenende	CHF	88.00	88.00	0.0%
SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154				
Börsenkapitalisierung				
Höchst	CHF Mio.	4 575.3	4 545.5	
Tiefst	CHF Mio.	3 589.2	3 621.3	
Periodenende	CHF Mio.	4 036.4	4 036.4	0.0%
Anzahl Aktien				
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Eigene Aktien	Stück	0	0	
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien ²	Stück	7 908	7 908	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	4.09	2.94	- 28.2%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{3,4}	CHF	3.52	3.76	7.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30	3.35 ⁵	1.5%
Payout-Ratio ⁶	%	93.8	89.1	
Barrendite ⁷	%	3.8	3.8	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	84.38	84.30	- 0.1%
Prämie zum NAV ⁹	%	4.3	4.4	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸	CHF	100.83	100.95	0.1%
Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	%	- 12.7	- 12.8	

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2015 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2015.

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 40, Fussnote 3.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016:
Ausschüttung von Dividende aus dem Bilanzgewinn.

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 in der Jahresrechnung der Holding auf Seite 131, Anmerkung Nr. 4.2.

Investor Relations

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

Finanzberichte

44 Konzernrechnung

- 44 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 45 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
- 46 Konsolidierte Bilanz
- 47 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 49 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis
- 50 Anhang zur konsolidierten
Jahresrechnung 2016
- 100 Bericht der Revisionsstelle
- 108 Immobilienbewertungsbericht
- 116 Bewertung Anlageliegenschaften:
Diskontierungssätze

118 EPRA-Reporting

- 118 EPRA Performance-Kennzahlen
- 122 Bericht des unabhängigen
Wirtschaftsprüfers

124 Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)

- 124 Erfolgsrechnung
- 125 Bilanz
- 126 Anhang zur Jahresrechnung 2016
- 135 Antrag des Verwaltungsrats über die
Verwendung des Bilanzergebnisses und
der Reserven aus Kapitaleinlagen
- 136 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebs ertrag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anmer- kung
Liegenschaftsertrag		275 063	276 316	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		33 791	- 50 208	13
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		23 693	90 663	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 20 434	- 76 438	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 374	1 354	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		10	10	14
Aktivierete Eigenleistungen		2 977	3 973	13
Übriger Ertrag		1 601	2 308	7
Total Betriebsertrag		318 075	247 976	
Betriebsaufwand				
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 11 271	- 12 258	8
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 14 626	- 14 817	
Personalaufwand		- 17 726	- 20 468	9
Honorare an Dritte		- 47	- 49	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 7 517	- 7 737	10
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 874	- 913	13
Abschreibungen		- 716	- 726	
Total Betriebsaufwand		- 52 776	- 56 970	
Betriebserfolg (Ebit)		265 298	191 006	
Finanzertrag		721	422	11
Finanzaufwand		- 29 756	- 26 852	11
Gewinn vor Steuern		236 263	164 577	
Ertragssteueraufwand		- 48 537	- 29 710	12
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		187 726	134 867	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		4.09	2.94	30

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	187 726	134 867	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	- 9 208	15 265	17
- Ertragssteueraufwand	721	- 1 203	12
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	- 582	- 1 614	24
- Ertragssteueraufwand	128	355	12
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	178 785	147 670	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2015	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016	Anmerkung
Flüssige Mittel		32 256	29 353	21 123	
Forderungen		17 229	20 995	10 122	16
Aktive Rechnungsabgrenzungen		3 331	2 531	1 874	
Laufende Steuerguthaben		645	0	0	
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		76 248	73 669	51 525	13
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		9 332	0	6 685	13
Total Umlaufvermögen		139 041	126 548	91 329	
Mobile Sachanlagen		280	356	334	19
Derivative Finanzinstrumente		0	2 052	2 664	17
Forderungen		5 453	3 208	102 998	16
Finanzbeteiligungen		9	9	9	15
Anteile an assoziierten Unternehmen		35	45	54	14
Areale und Entwicklungsliegenschaften		370 661	427 701	544 360	13
Selbstgenutzte Liegenschaften		36 764	36 159	35 555	13
Anlageliegenschaften		6 115 040	6 186 848	6 255 728	13
Latente Steuerguthaben		17 383	8 997	8 335	20
Total Anlagevermögen		6 545 624	6 665 374	6 950 038	
Total Aktiven		6 684 665	6 791 923	7 041 368	
Passiven					
Verpflichtungen		27 416	36 263	23 806	25
Passive Rechnungsabgrenzungen		60 921	55 649	52 678	
Laufende Steuerverbindlichkeiten		11 933	14 198	7 212	
Anleihen		0	249 951	0	23
Derivative Finanzinstrumente		2 798	1 010	2 811	17
Total kurzfristiges Fremdkapital		103 068	357 070	86 508	
Finanzverbindlichkeiten		1 360 000	1 300 000	1 280 000	23
Anleihen		568 669	419 084	968 436	23
Derivative Finanzinstrumente		51 058	64 107	47 653	17
Vorsorgeverpflichtungen		17 646	17 707	19 947	24
Latente Steuerverpflichtungen		743 428	763 482	772 070	20
Total langfristiges Fremdkapital		2 740 801	2 564 380	3 088 106	
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587	21
Kapitalreserven		735 189	586 079	503 490	
Gewinnreserven		3 151 160	3 338 889	3 404 956	
Neubewertungsreserven		- 50 141	- 59 082	- 46 279	22
Total Eigenkapital		3 840 795	3 870 473	3 866 754	
Total Passiven		6 684 665	6 791 923	7 041 368	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.
Zug, 6. März 2017, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	187 726	134 867	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 33 791	50 208	13
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	383	- 702	13
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 374	- 1 354	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 10	- 10	14
Aktivierte Eigenleistungen	- 2 977	- 3 973	13
Impairment-Belastung Liegenschaften	874	913	13
Erfolgswirksame Veränderung Vorsorgeverpflichtungen	- 521	626	
Abschreibungen	716	726	
Finanzerfolg	29 035	26 430	11
Ertragssteueraufwand	48 537	29 710	12
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	2 868	29 050	13
Veränderung Forderungen	- 796	7 947	
Veränderung Verpflichtungen	8 821	- 12 479	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	799	658	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 6 552	- 69	
Bezahlte Zinsen	- 34 755	- 29 300	
Erhaltene Zinsen	719	421	
Erhaltene Dividenden	1	1	
Bezahlte Steuern	- 16 335	- 28 291	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	183 369	205 380	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 6 679	- 145 203	13
Investitionen Anlageliegenschaften	- 21 932	- 22 731	13
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 63	- 62	13
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 98 703	- 86 038	13
Verkäufe von Liegenschaften	48 288	12 549	
Auszahlungen Darlehen	0	- 1 365	
Rückzahlungen Darlehen	2 245	1 575	
Investition in Festgeldanlage	0	- 100 000	16
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 122	- 40	19
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 76 967	- 341 315	

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anmer- kung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 468	- 1 723	21
Verkäufe von eigenen Aktien	1 428	1 697	21
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	610 000	300 000	23
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 670 000	- 320 000	23
Emission Anleihe	100 190	551 160	23
Emissionskosten Anleihe	- 410	- 2 086	23
Rückzahlung Anleihe	0	- 250 000	23
Gewinnausschüttung	- 149 045	- 151 342	31
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 109 304	127 705	
Veränderung flüssiger Mittel	- 2 903	- 8 229	
Flüssige Mittel per 1. Januar	32 256	29 353	
Flüssige Mittel per 31. Dezember	29 353	21 123	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

(in CHF 1000)	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Neube- wertungs- reserven	Total Eigen- kapital
31. Dezember 2014	4 587	735 189	0	3 151 160	- 50 141	3 840 795
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				187 726		187 726
Veränderung Zinsabsicherungen					- 9 208	- 9 208
Veränderung Personalvorsorge					- 582	- 582
Ertragssteueraufwand					849	849
Sonstiges Ergebnis					- 8 941	- 8 941
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	187 726	- 8 941	178 785
Ausschüttung an die Aktionäre		- 149 071				- 149 071
Erwerb eigener Aktien			- 1 468			- 1 468
Verkauf eigener Aktien			2			2
Aktienbasierende Entschädigungen		- 40	1 466			1 426
Elimination Steuereffekt aus handels- rechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien				2		2
31. Dezember 2015	4 587	586 079	0	3 338 889	- 59 082	3 870 473
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				134 867		134 867
Veränderung Zinsabsicherungen					15 265	15 265
Veränderung Personalvorsorge					- 1 614	- 1 614
Ertragssteueraufwand					- 848	- 848
Sonstiges Ergebnis					12 803	12 803
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	134 867	12 803	147 670
Ausschüttung an die Aktionäre		- 82 562		- 68 802		- 151 364
Erwerb eigener Aktien			- 1 723			- 1 723
Aktienbasierende Entschädigungen		- 26	1 723			1 697
Elimination Steuereffekt aus handels- rechtlichem Erfolg auf eigenen Aktien				2		2
31. Dezember 2016	4 587	503 490	0	3 404 956	- 46 279	3 866 754

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2016

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 vier Entwicklungsareale und sechs Einzelprojekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2016 beschäftigte PSP Swiss Property 90 Mitarbeitende, entsprechend 84 Vollzeitstellen (Ende 2015: 87 bzw. 81).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2016 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2016.

Die Konzernrechnung 2016 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 6. März 2017 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 5. April 2017.

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 (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 denjenigen der Vorperiode.

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 Gesamtstandard umfasst die Bereiche Klassifizierung und Bewertung, Hedge Accounting sowie Impairment von Finanzinstrumenten und ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden. Im Gegensatz zum bisherigen, unter IFRS verwendeten Impairment-Ansatz, wonach Wertberichtigungen erst gebildet werden, wenn konkrete Indizien für eine Gefährdung vorlagen («incurred loss»), sind neu auch für bloss zu erwartende Verluste Wertberichtigungen zu bilden («expected loss»).

PSP Swiss Property wendet den Teil Klassifizierung und Bewertung (2009) seit dem 1. Januar 2009 und den Teil Hedge Accounting (2013) seit dem 1. Januar 2015 vorzeitig an. Für den Teil Impairment (2014) erwarten wir aufgrund der Kreditqualität und der Höhe der offenen Forderungen keinen wesentlichen Effekt. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung des Teils Impairment (2014).

- IFRS 15 – Revenue Recognition: Dieser Standard führt die bisher in einer Vielzahl von Standards und Interpretationen enthaltenen Regeln zur Umsatzverbuchung in einem Standard zusammen. Der neue Standard bringt ein fünfstufiges Modell bzgl. Umsatzerfassung zur Anwendung. Im Wesentlichen basiert die Umsatzerfassung neu auf dem Übergang von Kontrolle und nicht mehr von Nutzen und Gefahr. Der neue Standard ist ab dem 1. Januar 2018 anzuwenden.

Der neue Standard betrifft bei PSP Swiss Property die Umsatzerfassung beim Verkauf von Stockwerkeinheiten, welche während der Bauzeit verkauft werden. PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung von IFRS 15 und verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung.

- IFRS 16 – Leases: Dieser Standard regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu. Leasingverhältnisse sind künftig beim Leasingnehmer als Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu bilanzieren, ausser es handelt sich um kurzfristige Verträge oder Güter mit geringem Wert. Die Erfassung der Verhältnisse beim Leasinggeber bleiben im Wesentlichen unverändert. Der neue Standard ist ab dem 1. Januar 2019 anzuwenden.

PSP Swiss Property erwartet keine wesentlichen Auswirkungen aus der künftigen Anwendung von IFRS 16, da wir fast ausschliesslich als Leasinggeber auftreten. Nach heutiger Einschätzung fallen nur die wenigen Verträge in den Anwendungsbereich, bei denen PSP Swiss Property Baurechtsnehmerin ist. PSP Swiss Property verzichtet auf eine vorzeitige Anwendung von IFRS 16.

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 Immobilien-gesellschaften» verlangt, halbjährlich vom externen, unabhängigen Schätzer ermittelt (vgl. dazu den Bewertungsbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 108 bis 115). 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 sich der definitive Steuerbetrag 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 32 auf den Seiten 96 bis 99 offengelegt.

2.5 Konsolidierung

Konsolidierungsmethode

Konzerngesellschaften 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 Konzerngesellschaften ausgesetzt ist, Anrechte auf diese Renditen besitzt und die Fähigkeit hat, die Renditen mittels ihrer Einflussmöglichkeiten über die Konzerngesellschaften zu beeinflussen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der Purchase-Methode. Gruppeninterne Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, welche weder als Konzerngesellschaften 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 Konzern- bzw. Gruppengesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Geschäftsjahrs. Diese Gesellschaften werden mittels Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

Konzerngesellschaften	Sitz	Aktienkapital in 1 000 CHF	Beteiligungsquote / Stimmenanteil				Konsolidierungsmethode
			31. Dezember 2015		31. Dezember 2016		
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	1 000 000	100%	direkt	100%	direkt	voll
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	1 000	100%	direkt	100%	direkt	voll
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	100	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	50 600	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	100	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	9 919	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	5 700	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	105	100%	indirekt	100%	indirekt	voll

Bei keiner Konzerngesellschaft bestehen Minderheitsanteile. Es bestehen zudem keine Restriktionen hinsichtlich der Verwendung der Geldmittel oder Vermögenswerte der Konzerngesellschaften.

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 198 bis 207) 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 56) 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 und aus Handelsaktivitäten; sie werden zu Herstellkosten bewertet.

Übriger Ertrag

Der übrige Betriebsertrag enthält einerseits periodenfremde Erträge im Zusammenhang mit der MWST-Einlageentsteuerung durch die freiwillige Optierung von Mietverträgen, andererseits Erträge aus Bau- 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 56 erklärt.

Anlageliegenschaften

Anlageliegenschaften sind Liegenschaften, die gehalten werden, um langfristig Mieterträge und Wertsteigerungen zu erzielen. Sie werden im Anlagevermögen bilanziert. 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.

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. Der Nettowert wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt.

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 1.7% (Vorjahr: 1.8%).

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 58).

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). Die Interest Rate Payer Swaps dienen der Absicherung zukünftiger Cash-Flows. Die Interest Rate Receiver Swaps dienen in Verbindung mit fixen Kreditposition zur synthetischen Abbildung von variablen Krediten.

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 IFRS 9 nicht mehr erfüllen, verbleiben die in den Neubewertungsreserven aufkumulierten Beträge im Eigenkapital, bis sich die abgesicherten Cash-Flows in der Erfolgsrechnung niederschlagen. Wenn jedoch erwartet wird, dass ein zukünftiger Cash-Flow nicht mehr eintrifft, wird der im Eigenkapital aufkumulierte Betrag über die Erfolgsrechnung aufgelöst. Marktwertveränderungen von Instrumenten, die nicht als Absicherungsgeschäfte qualifizieren, werden unmittelbar über die Erfolgsrechnung verbucht.

Die Gruppe dokumentiert zum Zeitpunkt des Abschlusses eines Absicherungsgeschäfts die Verbindung von Absicherungsinstrument und abgesicherter Position, wie auch die zugrunde liegenden Ziele und Strategien des Risiko-Managements. Mittels periodischem Effektivitätstest wird überprüft, ob die Absicherungswirkung nach wie vor vorhanden ist, um einen effektiven Risikoausgleich herbeizuführen.

Immaterielle Anlagen (Software)

Software wird zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Mobile Sachanlagen

Mobile Sachanlagen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, abzüglich betriebswirtschaftlich notwendiger Abschreibungen, bilanziert. Die Abschreibungen erfolgen linear über die geschätzte Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Steuern

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen (Handel mit eigenen Aktien, Zinsabsicherungen, Finanzbeteiligungen und Umklassifizierungen von selbstgenutzten Immobilien zu Anlageliegenschaften). In diesen Fällen werden die Ertragssteuern ebenfalls im Eigenkapital verbucht. Die laufenden Ertragssteuern umfassen die erwarteten geschuldeten Steuern auf dem steuerlich massgeblichen Ergebnis, berechnet mit den am Bilanzstichtag geltenden Steuersätzen, Grundstückgewinnsteuern auf erfolgten Liegenschaftsverkäufen sowie Anpassungen der Steuerschulden oder -guthaben früherer Jahre.

Latente Steuern werden nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Latente Steuern werden überall dort gebildet, wo temporäre Differenzen zwischen den im Steuerabschluss berücksichtigten Werten und den konsolidierten Bilanzwerten bestehen. Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen und Steuergesetzen, die am Bilanzstichtag in Kraft waren oder rechtskräftig verabschiedet worden sind und für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerpflichtung anwendbar sein werden.

Die angewendeten latenten Steuersätze auf den nicht realisierten Gewinnen 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.

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 und wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt.

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 (Kapitalreserven) 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 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 einer Kapitalerhöhung infolge einer früheren Fusion 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 erfolgswirksam 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 Abschlusstag 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 Plankürzungen und Planabgeltungen werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Beschreibung der Vorsorgepläne und Vorsorgeeinrichtungen

Alle Angestellten und Rentenbeziehenden der PSP-Gruppe sind in verschiedenen Vorsorgewerken versichert. Diese Vorsorgewerke sind an verschiedene Sammeleinrichtungen angeschlossen. Diese sind eigene Rechtspersönlichkeiten in der Form von Stiftungen und bezwecken die Vorsorge der Mitarbeitenden im Alter und bei Invalidität sowie für die Hinterlassenen dieser Mitarbeitenden nach dem Tod.

Die Vorsorgepläne gewähren mehr als die vom Gesetz geforderten Mindestleistungen im Falle von Invalidität, Tod, Alter und Austritt. Die Risikoleistungen werden in Abhängigkeit des versicherten Lohns definiert. Die Altersrente wird auf der Basis des projizierten verzinsten Sparkapitals und eines Umwandlungssatzes ermittelt.

Verantwortlichkeiten des Arbeitgebers bzw. Stiftungsrats

Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat. Der Stiftungsrat beschliesst unter anderem über die Vorsorgeleistungen, deren Finanzierung sowie über die Vermögensanlage. Er übt die Leitung sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung der jeweiligen Sammelstiftungen aus. Er besteht aus gleich vielen Arbeitnehmer- und Arbeitgebervertretern aus dem Kreis der angeschlossenen Unternehmen.

Jedes Vorsorgewerk hat ein eigenes paritätisches Organ. Es wirkt u.a. beim Abschluss des Anschlussvertrags mit und entscheidet über die Verwendung allfälliger Überschüsse. Das paritätische Organ setzt sich aus jeweils gleich vielen Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern von Versicherten der PSP-Swiss-Property-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 im Folgenden 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-Swiss-Property-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.

Rückstellungen

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.

Erfolgsabhängige Vergütung der Mitglieder der Geschäftsleitung in Aktien

Die Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine erfolgsabhängige Vergütung in vertraglich für drei 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. 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 196 bis 197), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 210 bis 211). 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
4.23%	- 10.0%	- 684 031 296	6 122 741 711
4.13%	- 7.7%	- 524 460 177	6 282 312 830
4.03%	- 5.3%	- 357 544 345	6 449 228 662
3.93%	- 2.7%	- 182 914 529	6 623 858 478
3.83% (Bewertung per 31. Dezember 2016)	0.0%	0	6 806 773 007
3.73%	2.8%	191 553 513	6 998 326 520
3.63%	5.8%	392 353 381	7 199 126 388
3.53%	8.9%	603 068 333	7 409 841 340
3.43%	12.1%	824 220 269	7 630 993 276

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 300 Mio. zur Folge (2015: CHF 290 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 236 Mio. führen (2015: CHF 230 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 5.7% auf 8.7% (2015: von 5.4% auf 8.4%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 260 Mio. zur Folge (2015: CHF 250 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 204 Mio. (2015: CHF 199 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2015: 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 per 31. Dezember 2016 und per 31. Dezember 2015 erfüllt.

3.3 Finanzielle Risiken

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 2016 und per 31. Dezember 2015 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, Festgeldanlagen 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 2015 wies PSP Swiss Property per Ende 2016 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 211). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.2% (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 2016 CHF 0.9 Mio. (Ende 2015: CHF 1.7 Mio.); die Gegenpartei ist ein traditionsreiches Schweizer Unternehmen. 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 und die Festgeldanlagen 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 2016 alle mindestens über ein «A-»-Rating (S&P). Zusammen deckten sie per Ende 2016 CHF 2.7 Mio. oder 100% aller positiven derivativen Finanzinstrumente (Ende 2015: CHF 2.1 Mio. oder 100%) sowie CHF 117.8 Mio. oder 97.2% aller flüssigen Mittel und Festgeldanlagen (Ende 2015: CHF 25.9 Mio. bzw. 88.2%) ab.

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 2016 betragen die flüssigen Mittel CHF 21.1 Mio. (Ende 2015: CHF 29.4 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 670 Mio. (Ende 2015: CHF 650 Mio.), wovon, wie im Vorjahr, alle auf zugesicherte Kreditlinien entfielen.

In Übereinstimmung mit IFRS 7 sind folgende liquiditätsbezogenen Informationen für PSP Swiss Property relevant:

- Kreditlinien: Per Ende 2016 betragen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 1.95 Mrd.; davon war, wie im Vorjahr, keine Linie kurzfristig kündbar (Ende 2015: CHF 1.95 Mrd.).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit zehn 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 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 sowie Festkredite). Feste Vorschüsse 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 2016 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 0.4 Mio. zur Folge (2015: CHF 2.0 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 0.3 Mio. (2015: CHF 1.6 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 0.3 Mio. (2015: CHF 1.6 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 0.3 Mio. (2015: CHF 1.6 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 (2015: kein Einfluss)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2015: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 5.0 Mio. (2015: CHF 13.3 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 5.0 Mio. (2015: CHF 13.3 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2016 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. 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 3.867 Mrd. per Ende 2016 (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.9% (Ende 2015: 57.0%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2016 CHF 2.248 Mrd. bzw. 31.9% der Bilanzsumme (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd. bzw. 29.0%). Die restlichen 13.2%-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 2016, 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.

Die Umsatzerlöse bestehen aus den betrieblich fakturierten Produkten und Dienstleistungen. Nicht Bestandteil der Umsatzerlöse sind die Erfolgsrechnungspositionen «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften», «Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen».

Segmentinformation Geschäftsjahr 2015

	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Betriebsertrag (in CHF 1000)						
Liegenschaftsertrag	276 419			276 419	- 1 355	275 063
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	33 791			33 791		33 791
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	23 693			23 693		23 693
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 20 434			- 20 434		- 20 434
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	407			407	967	1 374
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		10		10		10
Bewirtschaftung		13 683		13 683	- 13 683	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 977		2 977		2 977
Übriger Ertrag	1 492	1 122	17 631	20 245	- 18 644	1 601
Total Betriebsertrag	315 367	17 792	17 631	350 790	- 32 715	318 075
Betriebsaufwand						
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 24 954			- 24 954	13 683	- 11 271
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 15 409			- 15 409	783	- 14 626
Personalaufwand		- 8 920	- 8 906	- 17 826	100	- 17 726
Honorare an Dritte		- 47		- 47		- 47
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 17 710	- 3 816	- 4 140	- 25 666	18 149	- 7 517
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 874			- 874		- 874
Abschreibungen	- 669	- 47		- 716		- 716
Total Betriebsaufwand	- 59 615	- 12 831	- 13 045	- 85 492	32 715	- 52 776
Betriebserfolg (Ebit)	255 752	4 961	4 586	265 298		265 298
Finanzertrag						721
Finanzaufwand						- 29 756
Gewinn vor Steuern						236 263
Ertragssteueraufwand						- 48 537
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						187 726
Umsatzerlöse						
Mit Dritten	300 248			300 248		300 248
Mit anderen Segmenten	1 355	17 743	17 631	36 729	- 33 682	3 047
Total Umsatzerlöse	301 604	17 743	17 631	336 977	- 33 682	303 295
Aktiven	6 750 467	9 983	41 310	6 801 760	- 9 838	6 791 923
Fremdkapital	2 894 630	19 917	16 741	2 931 288	- 9 838	2 921 450
Investitionen	138 265			138 265		138 265
Assoziierte Unternehmen		24		24		24

Das Segment Immobilienanlagen investiert ausschliesslich in die Anlagekategorie Geschäftliegenschaften.
Auf geografische Segmentinformationen wird verzichtet, da die PSP Swiss Property ausschliesslich in der Schweiz aktiv ist.

Segmentinformation Geschäftsjahr 2016

Betriebsertrag	(in CHF 1 000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag		277 747			277 747	- 1 431	276 316
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		- 50 208			- 50 208		- 50 208
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		90 663			90 663		90 663
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 76 440			- 76 440	2	- 76 438
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		1 095			1 095	259	1 354
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen			10		10		10
Bewirtschaftung			13 755		13 755	- 13 755	0
Aktivierete Eigenleistungen			2 523	1 450	3 973		3 973
Übriger Ertrag		2 277	1 289	17 131	20 698	- 18 390	2 308
Total Betriebsertrag		245 134	17 577	18 581	281 292	- 33 317	247 976
Betriebsaufwand							
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 26 021			- 26 021	13 763	- 12 258
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 15 768			- 15 768	951	- 14 817
Personalaufwand			- 9 782	- 10 786	- 20 568	100	- 20 468
Honorare an Dritte			- 49		- 49		- 49
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 18 622	- 3 912	- 3 706	- 26 240	18 503	- 7 737
Impairment-Belastung Liegenschaften		- 9 13			- 9 13		- 9 13
Abschreibungen		- 665	- 61		- 726		- 726
Total Betriebsaufwand		- 61 990	- 13 805	- 14 491	- 90 286	33 317	- 56 970
Betriebserfolg (Ebit)		183 143	3 773	4 090	191 006		191 006
Finanzertrag							422
Finanzaufwand							- 26 852
Gewinn vor Steuern							164 577
Ertragssteueraufwand							- 29 710
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen							134 867
Umsatzerlöse							
Mit Dritten		369 256			369 256		369 256
Mit anderen Segmenten		1 431	17 537	18 581	37 550	- 33 577	3 973
Total Umsatzerlöse		370 687	17 537	18 581	406 806	- 33 577	373 229
Aktiven		6 928 826	13 831	152 721	7 095 377	- 54 010	7 041 368
Fremdkapital		3 171 721	40 612	16 290	3 228 623	- 54 010	3 174 613
Investitionen		156 208			156 208		156 208
Assoziierte Unternehmen			54		54		54

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.

5 Liegenschaftsertrag

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Miete bei Vollvermietung		320 288	325 557
Leerstand		- 40 881	- 44 552
Mietzinsverluste		- 750	- 739
Baurechtszinsen netto		- 1 649	- 1 727
Ertrag aus Stromverkauf		225	248
Übriger Erfolg		- 2 170	- 2 470
Total Liegenschaftsertrag		275 063	276 316

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

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Mieteinnahmen < 1 Jahr		209 910	227 405
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre		494 487	599 281
Mieteinnahmen > 5 Jahre		219 717	216 487
Kumulierte zukünftige Mieterträge		924 114	1 043 173

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindex erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100%-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 73.8% der Verträge zu 100% indexiert (Ende 2015: 77.3%). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2016 4.9 Jahre (2015: 4.0 Jahre).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Aufwand verbucht:

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Baurechtszinsaufwand		1 693	1 772
Total Baurechtszinsaufwand der Periode		1 693	1 772

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Zinszahlungen < 1 Jahr		1 772	1 772
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre		5 241	4 020
Zinszahlungen > 5 Jahre		19 344	18 794
Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsaufwand		26 357	24 585

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Baurechtzinsertrag		44	44
Total Baurechtzinsertrag der Periode		44	44

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Zinszahlungen < 1 Jahr	44	44
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	177	177
Zinszahlungen > 5 Jahre	1 153	1 109
Kumulierter zukünftiger Baurechtzinsertag	1 375	1 330

Die Laufzeiten der bestehenden Baurechtsverträge enden in den Jahren 2018 bis 2072. Alle Verträge sind verlängerbar und an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt.

6 Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Devestitionen von Anlageliegenschaften.

(in CHF 1 000)	2015	2016
Verkaufserlös	48 350	12 930
Verkaufsaufwand	- 62	- 381
Bilanzwert bei Verkauf	- 46 914	- 11 196
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 374	1 354

Im Berichtsjahr konnte durch den Verkauf von zwei Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 1.4 Mio. erwirtschaftet werden. Im Vorjahr wurde eine Anlageliegenschaft mit einem Gewinn von CHF 1.4 Mio. verkauft.

7 Übriger Ertrag

(in CHF 1 000)	2015	2016
MWST-Einlageentsteuerung	1 481	2 258
Übrige Erträge	121	49
Total übriger Ertrag	1 601	2 308

Durch freiwillige Optierungen mehrerer Mietverträge (MWST-Einlageentsteuerung) resultierten im Berichtsjahr Erträge in der Höhe von CHF 2.3 Mio. (2015: CHF 1.5 Mio.).

8 Betriebsaufwand Liegenschaften

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Allgemeiner Betriebsaufwand		5 149	4 919
Steuern und Gebühren		2 298	3 089
Versicherungsprämien		1 848	2 063
Hauswartungsaufwand		843	835
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand		647	667
Vermietungsaufwand		427	415
Verwaltungsaufwand		367	356
Erhaltene pauschale Nebenkosten		- 308	- 85
Total Betriebsaufwand Liegenschaften		11 271	12 258

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 5.2 Mio. (2015: CHF 4.9 Mio.). Davon entfielen CHF 4.0 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2015: CHF 3.8 Mio.).

9 Personalaufwand

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Löhne und Gehälter		15 125	16 462
Sozialversicherung		1 271	1 474
Personalsvorsorge		1 030	2 267
Übriger Aufwand		300	264
Total Personalaufwand		17 726	20 468
Personalbestand Periodenende (Personen)		87	90
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)		81	84

10 Betriebs- und Verwaltungsaufwand

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Verwaltungsaufwand		3 291	3 601
Allgemeiner Betriebsaufwand		1 481	1 508
IT-Aufwand		1 987	2 116
Laufende Kapitalsteuern		360	281
Raumaufwand		398	230
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand		7 517	7 737

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand stieg vor allem wegen höherer Rating- und Rechtsberatungskosten. Positive Auswirkungen zeigten die im Vergleich zum Vorjahr wegfallenden Umzugskosten der Niederlassung Zürich.

11 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	2015	2016
Zinsertrag	719	421
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	1
Total Finanzertrag	721	422
Zinsaufwand	33 066	29 324
Aktivierete Bauzinsen	- 3 896	- 2 799
Amortisation Emissionskosten Anleihen	586	327
Total Finanzaufwand	29 756	26 852
Total Finanzerfolg	29 035	26 430
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	33 652	29 651

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2016 auf CHF 2.248 Mrd. (Ende 2015: CHF 1.969 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 1.42% (2015: 1.70%). Per Stichtag 31. Dezember 2016 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.28% (31. Dezember 2015: 1.53%).

12 Ertragssteueraufwand

(in CHF 1 000)	2015	2016
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	19 392	21 028
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	- 145	280
Total laufende Ertragssteuern	19 248	21 308
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	29 711	9 430
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	- 487	- 115
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	65	- 912
Total latente Ertragssteuern	29 289	8 402
Total Ertragssteueraufwand	48 537	29 710

Überleitung Steueraufwand:

(in CHF 1 000)	2015	2016
Betriebserfolg vor Steuern	236 263	164 577
Referenzsteuersatz	21.5%	21.4%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	50 878	35 232
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen	- 487	- 115
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	- 145	280
Lokale Steuersatzdifferenzen	- 1 710	- 5 687
Total Ertragssteueraufwand	48 537	29 710

Beim Referenzsteuersatz handelt es sich um einen Mischsatz. Dieser berücksichtigt, dass bei Gewinnen, die der Kantons- und Gemeindesteuer unterliegen, derzeit im Durchschnitt ein Steuersatz von 21.4% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2015: 21.5%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 18.1% (2015: 20.5%).

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

(in CHF 1 000)	2015	2016
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen	721	- 1 203
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen	128	355
Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)	849	- 848

13 Liegenschaften

(in CHF 1000)	Zum Verkauf bestimmte		Selbstgenutzte Liegenschaften	Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften		zu Marktwert	zu Anschaf-fungs-kosten	Entwick-lungs-projekte		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2		
Bilanzwert 31. Dezember 2014	6 115 040	9 332	36 764	364 815	5 846	76 248	6 608 044	
Käufe	6 679	0	0	0	0	0	6 679	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 383	0	0	0	0	0	- 383	
Umklassifizierungen	36 584	- 9 192	0	- 27 393	0	0	0	
Wertvermehrnde Investitionen	21 899	33	63	97 702	1 001	17 566	138 265	
Aktivierte Eigenleistungen	710	11	1	1 657	10	588	2 977	
Aktivierte Bauzinsen	770	0	0	2 482	68	576	3 896	
Verkäufe	- 46 914	0	0	0	0	- 20 434	- 67 348	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	52 462	- 184	n.a.	- 18 487	n.a.	n.a.	33 791	
- Bew.differenzen der per 1. Jan. 2015 verbuchten Liegenschaften	42 627	0	n.a.	- 12 432	n.a.	n.a.	30 195	
- Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	9 835	- 184	n.a.	- 6 055	n.a.	n.a.	3 595	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 874	- 874	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 669	n.a.	n.a.	n.a.	- 669	
Bilanzwert 31. Dezember 2015	6 186 848	0	36 159	420 777	6 924	73 669	6 724 377	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 884					
Kumulierte Abschreibungen			- 725					
Netto-Buchwert			36 159					
Käufe	145 203	0	0	0	0	0	145 203	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	702	0	0	0	0	0	702	
Umklassifizierungen	- 84 073	6 670	0	77 404	- 7 266	7 265	0	
Wertvermehrnde Investitionen	22 731	0	62	85 738	300	47 376	156 208	
Aktivierte Eigenleistungen	2 634	0	0	917	22	400	3 973	
Aktivierte Bauzinsen	729	0	0	1 896	20	154	2 799	
Verkäufe	- 11 196	0	0	0	0	- 76 426	- 87 622	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 7 850	15	n.a.	- 42 373	n.a.	n.a.	- 50 208	
- Bew.differenzen der per 1. Jan. 2016 verbuchten Liegenschaften	20 452	0	n.a.	- 14 754	n.a.	n.a.	5 698	
- Bew.differenzen aus Akquisitionen, fertig gestellten und umklass. Liegenschaften	- 28 302	15	n.a.	- 27 619	n.a.	n.a.	- 55 906	
Impairment-Belastung	n.a.	n.a.	0	n.a.	0	- 913	- 913	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 665	n.a.	n.a.	n.a.	- 665	
Bilanzwert 31. Dezember 2016	6 255 728	6 685	35 555	544 360	0	51 525	6 893 854	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			36 946					
Kumulierte Abschreibungen			- 1 390					
Netto-Buchwert			35 555					

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

Liegenschaften (in CHF 1000)	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne	Übrige Standorte	Total Liegenschaften
Bilanzwert 31. Dezember 2014	4 129 841	896 269	490 146	262 274	337 322	373 335	6 489 187
Zugänge	6 679	0	0	0	0	0	6 679
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 297	- 86	0	0	0	0	- 383
Wertvermehrende Investitionen	24 952	19 807	24 441	6 606	2 383	41 445	119 635
Aktivierte Eigenleistungen	623	155	766	248	55	531	2 378
Aktivierte Bauzinsen	776	437	426	284	60	1 268	3 252
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition							
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	16 368	- 9 739	28 036	4 836	7 637	- 13 348	33 791
Abgänge	- 46 914	0	0	0	0	0	- 46 914
Bilanzwert 31. Dezember 2015	4 132 029	906 844	543 815	274 248	347 457	403 232	6 607 625
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2015; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>16 368</i>	<i>- 9 739</i>	<i>28 036</i>	<i>4 836</i>	<i>7 637</i>	<i>- 13 348</i>	<i>33 791</i>
Bilanzwert 31. Dezember 2015	4 132 029	906 844	543 815	274 248	347 457	403 232	6 607 625
Zugänge	145 203	0	0	0	0	1	145 204
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 408	555	556	0	0	0	702
Wertvermehrende Investitionen	28 069	5 929	46 696	8 219	3 018	16 538	108 469
Aktivierte Eigenleistungen	2 271	192	500	116	89	383	- 3 551
Aktivierte Bauzinsen	880	164	946	127	57	451	2 625
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition							
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 3 124	- 61 851	9 676	2 962	11 606	- 9 478	- 50 208
Abgänge	0	0	0	0	0	- 11 196	- 11 196
Bilanzwert 31. Dezember 2016	4 304 920	851 833	602 190	285 672	362 227	399 931	6 806 773
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2016; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>- 3 124</i>	<i>- 61 851</i>	<i>9 676</i>	<i>2 962</i>	<i>11 606</i>	<i>- 9 478</i>	<i>- 50 208</i>

¹ Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im Juni 2016 wurde die Liegenschaft an der Avenue de Beauregard 1 in Fribourg verkauft und im Oktober 2016 wurde die Landparzelle Auf Rainen in Zurzach verkauft. Ende Juli 2016 wurde die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich gekauft (vgl. dazu die Übersicht auf den Seiten 210 bis 211).

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 108 bis 115.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Abwertung um CHF 50.2 Mio. (davon entfielen CHF 7.8 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 42.4 Mio. auf die Projektentwicklungen). Die Abwertung bei den Projektentwicklungen resultierte in erster Linie aus einem Projekt in Genf und mehreren Renovationen in Zürich und Basel. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug – auf Basis einer langfristigen mittleren Jahresteuern von 0.5% – per Ende 2016 nominal 3.82% (Ende 2015: 4.57%, unter Annahme einer jährlichen Teuerung von 1.0%). Der tiefere durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz wirkte sich zwar positiv auf die Bewertungen aus, vermochte jedoch die Wertminderungen durch erwartete längere Vermarktungsperioden, tiefere Mietmieten und höhere Renovationsausgaben bei einzelnen Liegenschaften nicht zu kompensieren.

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2016 insgesamt zwölf Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (unverändert zum Jahr 2015). 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 erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung der möglichen Nutzungsoptimierungen, wobei für drei Liegenschaften die Grundlagen für die Nutzungsoptimierungen bereits vorliegen. Zudem wurde bei einer Liegenschaft in Lausanne nach einer Vereinbarung mit der Stadt Lausanne die Nutzungsoptimierung bereits eingeleitet. Bei den übrigen fünf Liegenschaften (je zwei in den Regionen Basel und Zürich sowie eine in Genf) sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant.

Auf den per 1. Januar 2016 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2016 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 134.6 Mio. (2015: CHF 159.0 Mio.) sowie negative von total CHF 128.9 Mio. (2015: CHF 128.8 Mio.).

In Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen werden selbstgenutzte Liegenschaften zu historischen Kosten (IAS 16) bilanziert. Der für die selbstgenutzte Liegenschaft (See-strasse 353, Zürich) geschätzte Marktwert betrug Ende 2016 CHF 35.9 Mio. (Ende 2015: CHF 36.3 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2016 für folgende Objekte: i) Projekt «Grosspeter Tower» in Basel, ii) Projekt «Rue du Marché» in Genf, iii) Projekt «Rue Saint-Martin» in Lausanne, iv) Projekt «Bahnhofquai/-platz» in Zürich, v) Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse» in Zürich und vi) Projekt «Orion» in Zürich. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2016 insgesamt CHF 615.5 Mio. (Ende 2015: CHF 537.0 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2016 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 49.9 Mio. (Ende 2015: CHF 85.6 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2016 auf rund CHF 76 Mio. geschätzt (Ende 2015: rund CHF 76 Mio.).

14 Anteile an assoziierten Unternehmen

Name	(in CHF 1 000)	Sitz	Bilanz- summe	Fremd- kapital	Umsatz	Erfolg	Beteiligungs- quote
31. Dezember 2015		Zürich,					
IG REM		Schweiz	299	0	185	74	n.a.
31. Dezember 2016		Zürich,					
IG REM		Schweiz	372	0	185	74	n.a.

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)	2015	2016
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 2016 auf CHF 0.001 Mio. (2015: CHF 0.001 Mio.).

16 Forderungen

	(in CHF 1 000)	2015	2016
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		25 756	14 304
Festgeldanlage		0	100 000
Wertberichtigung (kumuliert)		- 1 554	- 1 183
Bilanzwert 31. Dezember		24 203	113 120
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)		20 995	10 122
davon langfristig (Anlagevermögen)		3 208	102 998

Bei den langfristigen Forderungen (Anlagevermögen) handelt es sich einerseits um Mieterdarlehen mit Zinssätzen von 3.5% bis 5.0% und andererseits um eine überjährige Festgeldanlage (Fälligkeit am 31. März 2018) mit einem Zinssatz von 0.065%. 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)	2015	2016
Bilanzwert 1. Januar		1 258	1 554
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung		905	1 140
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung		- 137	- 445
Beanspruchung		- 472	- 1 066
Bilanzwert 31. Dezember		1 554	1 183

Bildung bzw. Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen werden in der Erfolgsrechnung in der Position Liegenschaftsertrag erfasst. Wertvermindierungen 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. 2015	Davon zum Bilanzstich- tag wert- berichtigt	Davon zum Bilanzstich- tag weder fällig noch wert- berichtigt	Davon fällig und nicht wertberichtigt			
					< 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	> 90 Tage
Forderungen (Umlaufvermögen)		22 548	2 027	14 840	5 219	122	18	323
Forderungen (Anlagevermögen)		3 208	0	3 208	0	0	0	0
Wertberichtigung		- 1 554						
Total Forderungen		24 203						

	(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 2016	Davon zum Bilanzstich- tag wert- berichtigt	Davon zum Bilanzstich- tag weder fällig noch wert- berichtigt	Davon fällig und nicht wertberichtigt			
					< 30 Tage	30 bis 60 Tage	60 bis 90 Tage	> 90 Tage
Forderungen (Umlaufvermögen)		11 305	1 527	7 625	1 449	187	134	383
Forderungen (Anlagevermögen)		102 998	0	102 998	0	0	0	0
Wertberichtigung		- 1 183						
Total Forderungen		113 120						

Der Marktwert der Forderungen entspricht ihrem Buchwert.

Aufgrund der breiten Kundenbasis besteht bei den Forderungen aus Mietverhältnissen kein Klumpenrisiko. Per Bilanzstichtag entsprach das maximale Kreditrisiko den Buch- bzw. Marktwerten der oben aufgelisteten Forderungen. Die Qualität der fälligen und nicht wertberichtigten Forderungen wird aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.2% (Vorjahr: 0.2%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Der Rückgang der fälligen und nicht wertberichtigten Forderungen < 30 Tage ist auf eine im 2016 aufgelöste Forderung aus negativem CHF-Libor zurückzuführen. Per Ende 2016 bestanden insgesamt Sicherheiten (zu Fair Value) über CHF 6.7 Mio. für überfällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 2.2 Mio. (Ende 2015: CHF 12.4 Mio. für CHF 5.7 Mio.).

17 Derivative Finanzinstrumente

Der Fair Value von derivativen Finanzinstrumenten (Interest Rate Swaps) wird als Gegenwartswert 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 dem jeweiligen Buchwert.

Durch die per Bilanzstichtag bestehenden Interest Rate Payer Swaps werden abgeschlossene sowie künftige Kredite in Form von festen Vorschüssen gegen ein steigendes Zinsniveau abgesichert. Die Interest Rate Receiver Swaps dienen in Verbindung mit fixen Kreditposition zur synthetischen Abbildung von variablen Krediten.

Die Kontraktwerte und der Fair Value der bestehenden Interest Rate Swaps sind nachfolgend zusammengefasst:

Fälligkeitsjahr (in CHF 1 000)	Kontraktwert Payer Swaps	Kontraktwert Receiver Swaps	Positiver Fair Value ¹	Negativer Fair Value ¹
31. Dezember 2015				
2016	50 000	0	0	- 1 010
2017	200 000	150 000	0	- 7 353
2018	250 000	150 000	147	- 8 520
2019	250 000	100 000	299	- 14 024
2020	150 000	50 000	386	- 11 346
2021	150 000	0	0	- 13 300
2022	50 000	0	0	- 3 139
2023	50 000	0	0	- 2 570
2024	50 000	50 000	1 221	- 3 856
Total	1 200 000	500 000	2 052	- 65 117
31. Dezember 2016				
2017	200 000	200 000	0	- 2 811
2018	250 000	250 000	146	- 5 262
2019	250 000	250 000	285	- 10 713
2020	150 000	50 000	450	- 9 239
2021	150 000	100 000	0	- 12 413
2022	50 000	0	0	- 3 051
2023	50 000	0	0	- 2 855
2024	50 000	50 000	1 784	- 4 119
Total	1 150 000	900 000	2 664	- 50 464

¹ Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode wurden ein Payer und ein Receiver Swap fällig. Drei bereits bestehende Forward Starting Payer Swaps wurden aktiv. Zudem wurden neue Receiver Swaps im Umfang von CHF 450 Mio. mit Endlaufzeiten von 2016 bis 2021 abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge-Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Dezember 2016 bestehenden Swaps betrug – 0.91% bis 2.47% (Ende 2015: – 0.91% bis 2.47%). Die variable Verzinsung basiert auf dem CHF-Libor.

Die Wertveränderungen (steuerbereinigt) der Interest Rate Swaps werden exkl. Marchzinsen erfolgsneutral direkt im Gesamtergebnis verbucht (vgl. dazu Anmerkung 22 auf Seite 83). Die Marchzinsen werden direkt im Finanzerfolg erfasst, weshalb sich keine Umbuchungen zwischen Gesamtergebnis und Finanzerfolg ergeben. Die Absicherungen waren in der Berichtsperiode 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)	2015	2016
Bilanzwert 1. Januar	0	0
Abschreibungen	0	0
Bilanzwert 31. Dezember	0	0
Ursprüngliche Anschaffungskosten	3 392	3 392
Kumulierte Abschreibungen	– 3 392	– 3 392
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)	2015	2016
Bilanzwert 1. Januar	280	356
Käufe	122	40
Abschreibungen	– 47	– 61
Bilanzwert 31. Dezember	356	334
Ursprüngliche Anschaffungskosten	464	504
Aufwertung	200	200
Kumulierte Abschreibungen	– 308	– 370
Netto-Buchwert	356	334

20 Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

<u>Latente Steuerguthaben</u>	(in CHF 1 000)	<u>31. Dezember 2015</u>	<u>31. Dezember 2016</u>
Aus derivativen Finanzinstrumenten		5 101	3 946
Aus Vorsorgeverpflichtungen		3 896	4 388
Total		8 997	8 335
<u>Latente Steuerverpflichtungen</u>			
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		762 481	771 795
Aus Forderungen		71	66
Aus derivativen Finanzinstrumenten		161	209
Aus Rückstellungen		770	0
Total		763 482	772 070
<u>Latente Steuerverpflichtungen netto</u>	(in CHF 1 000)	<u>2015</u>	<u>2016</u>
Bilanzwert 1. Januar		726 046	754 485
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern		29 289	8 402
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern		- 849	848
Bilanzwert 31. Dezember		754 485	763 735

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2016 geschuldet wären, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 36 Mio. erhöhen (Ende 2015: rund CHF 43 Mio.).

Die latenten Steuerguthaben- und verpflichtungen weisen folgende Abläufe aus:

<u>Ablauf latente Steuerguthaben</u>	(in CHF 1 000)	<u>31. Dezember 2015</u>	<u>31. Dezember 2016</u>
< 1 Jahr		79	220
> 1 Jahr		8 918	8 114
Total		8 997	8 335
<u>Ablauf latente Steuerverpflichtungen</u>			
< 1 Jahr		4 602	2 971
> 1 Jahr		758 880	769 099
Total		763 482	772 070

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 2014	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2015	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2016	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2014	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2015	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2016	2 000 000	0.10	200

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 19 880 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 86.59 bzw. total CHF 1.7 Mio. gekauft und 19 880 Aktien zu durchschnittlich CHF 86.68 bzw. total CHF 1.7 Mio. verkauft (2015: 16 989 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 86.29 gekauft und 16 989 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 84.07 verkauft).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf Seite 49 dargestellt.

22 Neubewertungsreserven

Die Neubewertungsreserven setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1 000)	Immobilien- aufwertung durch Nutzungsänderung	Zinsabsicherungen	Vorsorge- verpflichtungen	Total
31. Dezember 2014	9 612	- 49 637	- 10 116	- 50 141
Veränderung laufendes Jahr	0	- 9 208	- 582	- 9 790
Ertragssteueraufwand	0	721	128	849
31. Dezember 2015	9 612	- 58 124	- 10 570	- 59 082
Veränderung laufendes Jahr	0	15 265	- 1 614	13 651
Ertragssteueraufwand	0	- 1 203	355	- 848
31. Dezember 2016	9 612	- 44 062	- 11 829	- 46 279

23 Finanzverbindlichkeiten

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		1 300 000	1 280 000
Langfristige Anleihen		4 19 084	9 68 436
Kurzfristige Anleihen		249 951	0
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	2 248 436

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. Die Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten sind unter Anmerkung 26 auf Seite 90 ausgewiesen.

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 300 Mio. neu aufgenommen und CHF 320 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden drei Anleihen und eine Privatplatzierung emittiert. Eine am 16. Februar 2016 über CHF 225 Mio. mit einem Coupon von 0.500% (All-in-Kosten 0.500%) und einer Laufzeit bis 2024, eine am 29. April 2016 über CHF 100 Mio. mit einem Coupon von 0.375% (All-in-Kosten 0.405%) und einer Laufzeit bis 2026 und eine weitere am 1. September 2016 über CHF 125 Mio. mit einem 0.000% Coupon (All-in-Kosten 0.062%) und einer Laufzeit bis 2023. Die Privatplatzierung wurde am 20. Dezember 2016 mit einem Volumen von CHF 100 Mio., einem Coupon von 0.045% (All-in-Kosten 0.065%) und einer Laufzeit bis 2021 emittiert.

Bisher variabel verzinsten Kreditpositionen im Umfang von CHF 450 Mio. wurden aufgrund der Zins-situation in festverzinsliche Kredite mit einer fixen Laufzeit bis 2019 bzw. 2020 umgewandelt. Mittels Einsatz von Receiver Swaps im gleichen Betragsumfang wurden die Kreditpositionen gleichzeitig wiederum in synthetische, variabel verzinsten Positionen gewandelt.

Per Ende 2016 (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 2015	31. Dezember 2016
< 6 Monate		349 951	80 000
6 bis 12 Monate		50 000	0
1 bis 5 Jahre		1 219 285	1 519 372
> 5 Jahre		349 799	649 064
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten		1 969 035	2 248 436

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2016 4.3 Jahre (Ende 2015: 3.4 Jahre).

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 14	Um- gliede- rung	Emissi- on	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31. Dez. 15	Nominal- wert 31. Dez. 15
Total	0	249 568	0	383	0	249 951	250 000

Langfristige Anleihen

2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	249 568	-249 568	0	0	0	0	0
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	119 744	0	0	61	0	119 805	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	199 357	0	0	122	0	199 480	200 000
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	n.a.	0	99 780	19	0	99 799	100 000
Total	568 669	-249 568	99 780	203	0	419 084	420 000

Kurzfristige Anleihen (in CHF 1 000)	Bilanzwert 31. Dez. 15	Um- gliede- rung	Emissi- on	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31. Dez. 16	Nominal- wert 31. Dez. 16
Total	249 951	0	0	49	-250 000	0	0

Langfristige Anleihen

1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	119 805	0	0	62	0	119 867	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	199 480	0	0	124	0	199 604	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20. Dezember 2021 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	n.a.	0	99 900	1	0	99 901	100 000
0.000%-Anleihe, fällig 1. September 2023 (Nominal bei Emission CHF 125 000)	n.a.	0	124 463	51	0	124 514	125 000
0.500%-Anleihe, fällig 16. Februar 2024 (Nominal bei Emission CHF 225 000)	n.a.	0	225 004	0	0	225 004	225 000
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	99 799	0	0	21	0	99 820	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29. April 2026 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	n.a.	0	99 707	19	0	99 726	100 000
Total	419 084	0	549 074	278	0	968 436	970 000

Anleihen, welche an der Börse kotiert sind, werden in der Fair-Value-Hierarchie dem Level 1 zugeordnet, Anleihen, welche nicht an der Börse gehandelt werden, dem Level 2.

Die Marktwerte und effektiven Zinssätze der ausstehenden Anleihen waren wie folgt:

	Nominalwert in CHF 1 000	Kurs in %	Marktwert in CHF 1 000	Effektiver Zinssatz in %
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016				
Valorenummer: 2411770				
31. Dezember 2015	250 000	100.53	251 313	2.78
31. Dezember 2016	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019				
Valorenummer: 19677045				
31. Dezember 2015	120 000	102.45	122 940	1.05
31. Dezember 2016	120 000	102.25	122 700	1.05
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020				
Valorenummer: 22988113				
31. Dezember 2015	200 000	104.30	208 600	1.44
31. Dezember 2016	200 000	104.70	209 400	1.44
0.045%-Anleihe, fällig 20. Dezember 2021				
Valorenummer: nicht kotiert				
31. Dezember 2015	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2016	100 000	99.76	99 762	0.07
0.000%-Anleihe, fällig 1. September 2023				
Valorenummer: 33014317				
31. Dezember 2015	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2016	125 000	98.45	123 063	0.06
0.500%-Anleihe, fällig 16. Februar 2024				
Valorenummer: 30725643				
31. Dezember 2015	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2016	225 000	101.50	228 375	0.50
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025				
Valorenummer: 26288145				
31. Dezember 2015	100 000	103.88	103 875	1.02
31. Dezember 2016	100 000	105.30	105 300	1.02
0.375%-Anleihe, fällig 29. April 2026				
Valorenummer: 31940377				
31. Dezember 2015	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2016	100 000	98.60	98 600	0.40

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 werden die Vorsorgepläne als leistungsorientiert qualifiziert. Durch eine Planänderung werden seit dem 1. Januar 2016 bei der Basisversicherung die überobligatorischen Guthaben mit einem höheren Satz umgewandelt, während bei der Zusatzversicherung ein tieferer Satz zur Anwendung kommt.

Unter Zugrundelegung der Projected-Unit-Credit-Methode ergibt sich folgende Übersicht:

	(in CHF 1000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)		68 204	72 283
Vorsorgevermögen zu Marktwerten		- 50 497	- 52 336
Nicht erfasste aktuarielle Erfolge		n.a.	n.a.
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)		17 707	19 947

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

	(in CHF 1000)	2015	2016
Aktuarieller Vorsorgeaufwand		2 084	2 148
Zinsaufwand		658	509
Erwarteter Vermögensertrag		- 481	- 376
Plankürzung, Planabgeltung		- 1 231	0
Verwaltungskosten		90	110
Total Aufwand		1 120	2 391

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

	(in CHF 1000)	2015	2016
Bilanzwert 1. Januar		17 646	17 707
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung		1 120	2 391
Arbeitgeberbeiträge		- 1 641	- 1 765
Aktuarielle Gewinne/Verluste über OCI		582	1 614
Bilanzwert 31. Dezember		17 707	19 947

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2015	2016
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar	66 339	68 204
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	2 084	2 148
Arbeitnehmerbeiträge	878	951
Zinsaufwand	658	509
Plankürzung, Planabgeltung	- 1 231	0
Ausbezahlte Leistungen	- 1 700	- 1 844
Aktuarieller Erfolg	1 176	2 315
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember	68 204	72 283
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar	48 693	50 497
Erwarteter Vermögensertrag	481	376
Arbeitgeberbeiträge	1 641	1 765
Arbeitnehmerbeiträge	878	951
Ausbezahlte Leistungen	- 1 700	- 1 844
Verwaltungskosten	- 90	- 110
Aktuarieller Erfolg	594	701
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember	50 497	52 336
Effektiver Vermögensertrag	1 075	1 077

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 2015	31. Dezember 2016
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	68 204	72 283
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 50 497	- 52 336
Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	17 707	19 947
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen	165	99
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen	- 1 341	- 2 414
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens	594	701
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	- 582	- 1 614

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2017 betragen CHF 1.8 Mio. (erwartete Beiträge 2016: CHF 1.7 Mio.).

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Diskontierungssatz	0.75%	0.60%
Erwartete Lohnentwicklung	2.00%	2.00%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.00%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	22.46/24.98	23.32/25.42

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

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Flüssige Mittel		202	628
Obligationen		17 623	18 789
Aktien		13 887	13 450
Immobilien		8 938	9 002
Übrige		9 847	10 467
Total		50 497	52 336

Die folgende Sensitivitätsanalyse basiert auf der Veränderung einer Annahme, während alle übrigen Annahmen unverändert bleiben (ceteris paribus). Einzige Ausnahme bildet die Veränderung des Diskontierungssatzes 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).

Veränderung Vorsorgeverpflichtung¹	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Diskontierungssatz			
+ 0.25%		1 979	2 152
- 0.25%		- 2 061	- 2 247
Lohnentwicklung			
+ 0.25%		- 269	- 276
- 0.25%		262	269
Rentenentwicklung			
+ 0.25%		- 1 656	- 1 778
- 0.25%		0	0
Lebenserwartung			
+ 1 Jahr im Rücktrittsalter		- 2 779	- 2 905

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

25 Verpflichtungen

	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten		9 429	8 128
Vorauszahlungen		26 834	15 678
Total		36 263	23 806

Der Marktwert der Verpflichtungen entspricht ihrem Buchwert.

26 Finanzinstrumente nach Kategorie

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

Finanzaktiven	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015		31. Dezember 2016	
		Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
Forderungen zu amortisierten Kosten		24 203	24 203	113 120	113 120
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis		9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		2 052	2 052	2 664	2 664
Flüssige Mittel		29 353	29 353	21 123	21 123
Finanzpassiven					
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten		1 300 000	1 295 174	1 280 000	1 270 241
Anleihen zu amortisierten Kosten		669 035	686 728	968 436	987 200
Verpflichtungen zu amortisierten Kosten		36 263	36 263	23 806	23 806
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		65 117	65 117	50 464	50 464

27 Netting-Vereinbarungen

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.

Per 31. Dezember 2015

Finanzinstrumente positiv (in CHF 1 000)	Bruttobetrag	In der Bilanz verrechneter Betrag	Nettobetrag, ausgewiesen in der Bilanz	Verrechnungs- möglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei	Nettobetrag bei einem Default der Gegenpartei
Flüssige Mittel	29 353	0	29 353	- 28 898	455
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	2 052	0	2 052	- 2 052	0
Total	31 405	0	31 405	- 30 951	455

Finanzinstrumente negativ

Finanzverbindlichkeiten	1 300 000	0	1 300 000	- 23 345	1 276 655
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	65 117	0	65 117	- 7 606	57 511
Total	1 365 117	0	1 365 117	- 30 951	1 334 166

Per 31. Dezember 2016

Finanzinstrumente positiv (in CHF 1 000)	Bruttobetrag	In der Bilanz verrechneter Betrag	Nettobetrag, ausgewiesen in der Bilanz	Verrechnungs- möglichkeiten bei einem Default der Gegenpartei	Nettobetrag bei einem Default der Gegenpartei
Flüssige Mittel	21 123	0	21 123	- 19 328	1 795
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	2 664	0	2 664	- 2 664	0
Festgeldanlage	100 000	0	100 000	0	100 000
Total	123 788	0	123 788	- 21 993	101 795

Finanzinstrumente negativ

Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	0	1 280 000	- 109 830	1 170 170
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	50 464	0	50 464	- 12 163	38 301
Total	1 330 464	0	1 330 464	- 121 993	1 208 471

28 Fair-Value-Hierarchie

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 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert
					31. Dezember 2015
Liegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 607 625	6 607 625
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	2 052	0	2 052
Total Finanzaktiven		0	2 052	6 607 634	6 609 686

Passiven				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	65 117	0	65 117
Total Finanzpassiven	0	65 117	0	65 117

Aktiven	(in CHF 1000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert
					31. Dezember 2016
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)		0	0	6 806 773	6 806 773
Finanzbeteiligungen		0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)		0	2 664	0	2 664
Total Finanzaktiven		0	2 664	6 806 782	6 809 446

Passiven				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	50 464	0	50 464
Total Finanzpassiven	0	50 464	0	50 464

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2015: keine).

29 Zukünftige Cash-Flows aus Verpflichtungen

Aufgrund der jeweils per Ende des Berichtsjahrs bestehenden Verpflichtungen ergaben sich die folgenden künftigen Zahlungsverpflichtungen (undiskontierte Beträge, inkl. Zinsen):

(in CHF 1000)	Bilanzwert 31. Dez. 2015	Cash-Flows							
		< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 300 000	695	0	655	0	3 275	1 300 000	0	0
Anleihen	669 035	11 513	250 000	0	0	18 600	320 000	5 000	100 000
Derivative Finanzinstrumente ¹	63 064	9 837	0	9 837	0	45 953	0	5 405	0
Verpflichtungen ²	9 429	0	9 429	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	14 198	0	14 198	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten ³	0	0	45 278	0	40 233	0	87	0	0
Total	2 055 726	22 045	318 905	10 492	40 233	67 828	1 620 087	10 405	100 000

(in CHF 1000)	Bilanzwert 31. Dez. 2016	Cash-Flows							
		< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	800	0	830	0	3 303	1 280 000	0	0
Anleihen	968 436	6 450	0	45	0	20 830	420 000	7 125	550 000
Derivative Finanzinstrumente ¹	47 800	8 958	0	8 789	0	27 405	0	1 392	0
Verpflichtungen ²	8 128	0	8 128	0	0	0	0	0	0
Laufende Steuerverbindlichkeiten	7 212	0	7 212	0	0	0	0	0	0
Entwicklungs- und Renovationsarbeiten ³	0	0	35 138	0	7 595	0	7 194	0	0
Total	2 311 576	16 208	50 478	9 664	7 595	51 538	1 707 194	8 517	550 000

1 Inkl. Verpflichtungen aus negativem Libor beim Floating-Leg.

2 Ohne vorausbezahlte Mietzinse, Kaufpreise und Kaufpreisanzahlungen für veräusserte Liegenschaften.

3 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 2016 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 3.7 Jahre (Ende 2015: 4.1 Jahre).

30 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 der PSP Swiss Property AG basiert auf dieser Grösse.

	2015	2016
Reingewinn in CHF 1 000	187 726	134 867
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 33 791	50 208
Impairment Liegenschaften in CHF 1 000	874	725
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften in CHF 1 000	- 407	- 1 095
Zurechenbare Steuern in CHF 1 000	6 885	- 12 157
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	161 287	172 548
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.09	2.94
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.52	3.76

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Eigenkapital in CHF 1 000	3 870 473	3 866 754
Latente Steuern in CHF 1 000	754 485	763 735
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	84.38	84.30
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	100.83	100.95

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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».

31 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 31. März 2016 erfolgte am 6. April 2016 eine Ausschüttung von CHF 3.30 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 151.3 Mio. Diese setzte sich zusammen aus einer Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 1.80 pro Namenaktie bzw. 82.6 Mio. sowie aus einer Dividende aus dem Bilanzgewinn von CHF 1.50 pro Namenaktie bzw. CHF 68.8 Mio. (Vorjahr: Ausschüttung aus Kapitaleinlagereserven von CHF 3.25 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 149.1 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2016 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 5. April 2017 eine Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn von CHF 3.35 pro Namenaktie bzw. maximal CHF 153.7 Mio. (Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property sind nicht dividendenberechtigt, weshalb sich der Gesamtbetrag für die Dividenden noch verändern kann.)

32 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 2016), 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 174 bis 175 dargestellt.

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015

(in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
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	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	4	103
Total	658	0	0	13	671

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 13 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 31. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015

(in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹ in Anzahl Aktien	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	883	10 480	1 987
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	276	0	276	3 276	1 160
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	249	0	248	2 947	1 147
Total	1 898	525	0	1 407	16 703	4 293

1 Zuteilt in Woche 50/2015 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2015: CHF 84.25).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) in Höhe von insgesamt TCHF 11 werden 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 180. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2016

(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
Corinne Denzler, Mitglied ²	56	0	0	2	59
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied ³	19	0	0	0	19
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
Total	666	0	0	16	682

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 16 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 32. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

2 Gewählt an der Generalversammlung vom 31. März 2016

3 Bis 31. März 2016

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2016

(in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹ in Anzahl Beträge	Aktien	Arbeit- geber- beiträge Vorsorge ²	Gesamt- total Vergü- tungen
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	882	0	0	987	11 543	224	2 093
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	308	0	308	3 607	95	1 226
Adrian Murer, Chief Investment Officer ³	226	123	0	123	1 443	41	514
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer ⁴	500	278	8	278	3 246	149	1 212
Total	2 122	709	8	1 696	19 839	509	5 045

1 Zuteilt in Woche 50/2016 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2016: CHF 85.50).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 12 werden 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 218. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

3 Ab 1. Juli 2016

4 Die Angaben enthalten sowohl die anteiligen Entschädigungen bis zum Ausscheiden aus der Geschäftsleitung per Ende Januar 2016 als auch die nach Massgabe des Arbeitsvertrags für die zwölfmonatige Kündigungsfrist geschuldete Entschädigung, welche die anteilige, feste und erfolgsabhängige Vergütung, die übrigen Leistungen und Arbeitgeberbeiträge Vorsorge des Geschäftsjahrs 2016 umfasst.

Im Berichtsjahr wurde der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey AG in Zürich, bei der Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser die Stellung eines Partners inne hat, ein Rechtsberatungshonorar in der Höhe von CHF 0.008 Mio. ausbezahlt (Vorjahr: CHF 0.024 Mio.). Seit 2001 besteht ein Mietvertrag, nach dem Niederer Kraft & Frey AG von PSP Swiss Property Lagerräume zu einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von CHF 0.116 Mio. mietet. Dieser Jahresmietzins ist sowohl für Niederer Kraft & Frey AG als auch für PSP Swiss Property in Bezug auf Honorarumsatz beziehungsweise Liegenschaftsertrag vernachlässigbar und damit unwesentlich. Weitere offenzulegende Honorare oder Vergütungen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehenden Personen wurden nicht ausbezahlt.

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 2015	31. Dezember 2016
Dr. Günther Gose, Präsident	18 000	18 000
Corinne Denzler, Mitglied ¹	n.a.	250
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied ²	5 600 000	5 600 000
Gino Pfister, Mitglied ³	860	n.a.
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied	0	0
Total	5 621 028	5 620 418

1 Gewählt an der Generalversammlung vom 31. März 2016

2 Über die durch Nathan Hetz kontrollierte Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

3 Bis 31. März 2016

Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2015, auch Ende 2016 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 2015	31. Dezember 2016
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	182 042	193 700
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	44 706	48 349
Adrian Murer, Chief Investment Officer ¹	n.a.	1 301
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer ²	37 231	n.a.
Total	263 979	243 350

1 Seit 1. Juli 2016

2 Bis Ende Januar 2016

Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2015, auch Ende 2016 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2016 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen gewährt. Wie Ende 2015 bestanden auch Ende 2016 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Ende 2016 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Februar 2017 wurde die ausstehende CHF 125 Mio. 0.000%-Anleihe (Fälligkeit 2023), die im September 2016 ausgegeben wurde, leicht unter Pari um CHF 50 Mio. auf CHF 175 Mio. aufgestockt.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.



Bericht der Revisionsstelle an die Generalversammlung der PSP Swiss Property AG

Zug

Bericht zur Prüfung der Konzernrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzernerfolgsrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, dem Konzerneigenkapitalnachweis und der Konzerngeldflussrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Konzernanhang, einschliesslich einer Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigelegte Konzernrechnung (Seiten 44 bis 99 sowie 196 bis 211) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie dessen Ertragslage und der Geldflüsse für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht den Bestimmungen von Artikel 17 der Richtlinie betr. Rechnungslegung (RLR) der SIX Swiss Exchange sowie dem schweizerischen Gesetz.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz, den International Standards on Auditing (ISA) sowie den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von dem Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands sowie dem Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code), und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 38.7 Millionen, dies entspricht 1 % der Nettoaktiven des Konzerns

- Wir haben bei sechs Konzerngesellschaften Prüfungen („Full Scope Audits“) und bei drei Konzerngesellschaften Reviews durchgeführt
- Unsere Prüfungen decken den Betriebsertrag und die Aktiven des Konzerns vollständig ab

Als besonders wichtige Prüfungssachverhalte haben wir folgende Themen identifiziert:

- Bewertung der Anlageliegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekte
- Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften
- Erfassung des Liegenschaftsertrags

Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Konzernrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Konzernrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Konzernorganisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher der Konzern tätig ist.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Konzernrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Konzernrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Konzernrechnung als Ganzes zu beurteilen.



<i>Gesamtwesentlichkeit Konzernrechnung</i>	CHF 38.7 Millionen
<i>Herleitung</i>	1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) des Konzerns
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagengeschäft darstellt.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Konzernrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Konzernrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Bewertung der Anlageliegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekte

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>PSP Swiss Property AG hält per 31. Dezember 2016 ein Liegenschaftenportfolio, welches aus Anlageliegenschaften (CHF 6.3 Mrd.), Arealen und Entwicklungsliegenschaften (CHF 544 Mio.) und zum Verkauf bestimmten Entwicklungsliegenschaften (CHF 52 Mio.) besteht (Total CHF 6.9 Mrd oder 97.3 % der Bilanzsumme).</p> <p>Die Bilanzierung der Liegenschaften erfolgt grösstenteils zum Fair Value. Die Veränderungen der Fair Values werden erfolgswirksam erfasst.</p> <p>Der Fair Value wird gemäss den entsprechenden Anforderungen der SIX Swiss Exchange halbjährlich, durch einen externen, unabhängigen Immobilienbewerter (Wüest Partner AG) als Sachverständiger mittels Discounted Cash Flow Methode (DCF) ermittelt. Die DCF Bewertungen dienen zudem als Basis für die Ermittlung von Wertbeeinträchtigungen für zu Anschaffungskosten bilanzierte Entwicklungsliegenschaften und zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte.</p> <p>Wir erachten die Bewertung des Liegenschaftsportfolios als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt aufgrund der Bedeutung des Liegenschaftsportfolios im Verhältnis zur Bilanzsumme sowie der Annahmen und Ermessensspielräume, welche Bewertungsmodelle, wie die DCF-Methode, beinhalten.</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für den Bewertungsprozess der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Kontrolle zur vollständigen und korrekten Datenlieferung an den Bewertungsexperten, sowie die Überprüfung der Schätzungsergebnisse durch die Geschäftsleitung haben wir geprüft. • Wir haben die Beauftragung, Fachkompetenz und Unabhängigkeit des externen Bewertungsexperten beurteilt. Dies erfolgte mittels Einsicht in die entsprechende Auftragsbestätigung, Durchsicht der Lebensläufe der verantwortlichen Personen sowie einer Besprechung mit dem verantwortlichen Partner der Wüest Partner AG. • Unsere eigenen Prüfungssachverständige haben die generelle Wertentwicklung des Portfolios analysiert und mit der Marktentwicklung im Büroimmobilienmarkt in der Schweiz verglichen. Ebenso wurden die Höhe bzw. Veränderung des durchschnittlichen Diskontsatzes, welcher für die DCF Bewertungen verwendet wurde, analysiert und beurteilt.



Eine DCF Bewertung im Immobilienbereich beinhaltet u.a. Eingangsparameter, welche nicht an einem Markt beobachtbar sind (z.B. künftige Leerstandsannahmen, künftige Investitionen, verschiedene Bestandteile des Diskontfaktors).

Unangemessene Annahmen oder Fehler in den DCF Bewertungen könnten aufgrund des langen Zeithorizonts zu erheblich anderen Bewertungsergebnissen führen.

Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 54), Anhang 13 (Seite 75) sowie Immobilienbewertungsbericht Wüest Partner AG (Seiten 108 bis 115).

- Anlässlich einer Besprechung mit dem externen Bewertungsexperten wurden die wesentlichen Veränderungen in den Bewertungsparametern plausibilisiert.
- Unsere Prüfungssachverständige haben stichprobenweise eine Überprüfung der Bewertung vorgenommen. Die Stichprobenauswahl basierte auf einer Mehrjahresplanung (Rotation) und weitergehenden analytischen Prüfungshandlungen (risikobasiert).
- Die Marktnähe der Schätzungen des Bewertungsexperten prüfen wir mittels Abgleich zu unterjährigen Transaktionen mit Anlageliegenschaften.
- Wir haben anhand von Gesprächen mit dem Chief Investment Officer (CIO) und dem Chief Financial Officer (CFO) sowie der Einsichtnahme in Protokolle des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung überprüft, ob die Liegenschaften entsprechend deren geplantem Verwendungszweck gemäss den IFRS-Anforderungen klassifiziert und bilanziert sind.
- Wir haben den Wertbeeinträchtigungstest für zu Anschaffungskosten bilanzierte Areale und Entwicklungsliegenschaften sowie zum Verkauf bestimmte Entwicklungsprojekte hinsichtlich der verwendeten Daten überprüft.

Wir erachten das Bewertungsverfahren als eine angemessene und ausreichende Grundlage für die Bewertung des in der Konzernrechnung bilanzierten Liegenschaftsportfolios.



Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die latenten Steuerverpflichtungen von PSP Swiss Property AG auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften betragen per 31. Dezember 2016 rund CHF 772 Mio. Die latenten Steuerverpflichtungen basieren dabei auf der steuerlichen Belastung auf der Bewertungsdifferenz zwischen dem steuerlich massgebenden Wert und dem höheren bilanzierten Fair Value.</p> <p>Wir erachten die latenten Steuern auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Einerseits stellen die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit rund 24,3 % der Verbindlichkeiten der PSP Swiss Property AG eine wesentliche Bilanzposition dar.</p> <p>Andererseits beinhaltet die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen erhebliche Schätzungen der Geschäftsleitung, u.a. hinsichtlich der voraussichtlichen Haltedauer der Liegenschaften.</p> <p>Unangemessene Annahmen oder Fehler in der Steuerberechnung könnten einen erheblichen Einfluss auf die Höhe der bilanzierten latenten Steuerverpflichtungen haben.</p> <p>Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 54) und Anhang 20 (Seite 82).</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Ermittlung der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Unsere Steuerspezialisten haben die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der Schätzungen der Haltedauer plausibilisiert. • Die verwendeten Steuersätze für die Zwecke der Gewinnsteuern (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuern wurden mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. • Ferner wurden die Berechnungen der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgerinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen. <p>Die erhaltenen Prüfnachweise erlaubten uns, die Angemessenheit der Einschätzungen der Geschäftsleitung bezüglich latenter Steuerverpflichtungen zu beurteilen.</p>



Erfassung des Liegenschaftsertrags

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsverfahren</i>
<p>Der Liegenschaftsertrag stellt mit CHF 276 Mio. die wichtigste Ertragskomponente der PSP Swiss Property AG dar.</p> <p>Die PSP Swiss Property AG wendet einen standardisierten, systemunterstützten Prozess zur Erstellung und Mutation der Mietverträge an.</p> <p>Wir erachten die Erfassung des Liegenschaftsertrags aufgrund der Bedeutung der Ertragsposition sowie des Fehlerrisikos, insbesondere bei speziellen Vertragskonstellationen wie z.B. Mietanreizen, als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Seite 54) und Anhang 5 (Seiten 70 bis 71).</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Erfassung des Liegenschaftsertrags relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für bedeutende neue sowie bestehende Mietanreize wurde die buchhalterisch korrekte Verteilung des Mietanreizes über die Vertragsdauer geprüft. • Ergänzend erfolgte eine (IT-gestützte) Analyse im Hinblick auf allfällige unübliche Transaktionen in der Liegenschaftsbuchhaltung. • Zudem führten wir verschiedene analytische Prüfungen im Bereich des Liegenschaftsertrags durch. Diese umfassen u.a. den Vergleich mit dem Ertrag im Vorjahr und unserer Erwartung unter Berücksichtigung von Änderungen im Bestand der Liegenschaften (z.B. bedeutend neue oder gekündigte Mietverträge). Die Veränderungen zum Vorjahr wurden auf Stufe der jeweiligen Liegenschaft analysiert und mittels Befragung und weiterer Prüfungen abgeklärt. <p>Die Prüfungsnachweise zu den erwähnten Prüfungen waren ausreichend und geeignet um die Erfassung des Liegenschaftsertrags zu beurteilen.</p>



Übrige Informationen im Geschäftsbericht

Der Verwaltungsrat ist für die übrigen Informationen im Geschäftsbericht verantwortlich. Die übrigen Informationen umfassen alle im Geschäftsbericht dargestellten Informationen, mit Ausnahme der Konzernrechnung, des EPRA-Reportings, der Jahresrechnung und des Vergütungsberichts der PSP Swiss Property AG und unserer dazugehörigen Berichte.

Die übrigen Informationen im Geschäftsbericht sind nicht Gegenstand unseres Prüfungsurteils zur Konzernrechnung und wir machen keine Prüfungsaussage zu diesen Informationen.

Im Rahmen unserer Prüfung der Konzernrechnung ist es unsere Aufgabe, die übrigen Informationen im Geschäftsbericht zu lesen und zu beurteilen, ob wesentliche Unstimmigkeiten zur Konzernrechnung oder zu unseren Erkenntnissen aus der Prüfung bestehen oder ob die übrigen Informationen anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir auf der Basis unserer Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung der übrigen Informationen vorliegt, haben wir darüber zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang keine Bemerkungen anzubringen.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Konzernrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Konzernrechnung, die in Übereinstimmung mit den IFRS, dem Artikel 17 der RLR der SIX Swiss Exchange und den gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt, und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Konzernrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Konzernrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder den Konzern zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Konzernrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den ISA sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Konzernrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Konzernrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.



Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

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

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2017



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PSP Swiss Property
Geschäftsleitung
Kolinplatz 2
6300 Zug

Zürich, 25. Januar 2017

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Referenz-Nummer
102255.91

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 2016 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).

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

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.

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

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.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

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.

Bestmögliche Nutzung

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.

Wesentlichkeit in Bezug auf
Highest and best use-Ansatz

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.

Fair Value-Hierarchie

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.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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 beschränkter Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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.

Bewertungsverfahren

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 leerstehende 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 2016 bis 31. Dezember 2016 wurden 19 Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 14 Liegenschaften der PSP Properties AG und 3 Liegenschaften der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2016 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 160¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der 9 zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 160 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 beträgt 6'262'413'007 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 544'360'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2016 bis 31. Dezember 2016 wurden die Liegenschaften Avenue Beauregard 1, Fribourg sowie Auf Rainen, Zurzach verkauft. Es erfolgte ein Zukauf der Liegenschaft Hardturmstrasse 101-105/Förrlibuckstrasse 30, Zürich. In derselben Periode wurde die Umklassierung der Entwicklungsliegenschaften Salmencenter/Quellenhaus Baslerstrasse 2-16, Rheinfelden, Gurtenbrauerei 10-92, Wabern sowie Reservoir Spiegel, Köniz zu den Anlageliegenschaften getätigt. Ebenfalls erfolgten Umklassierungen der Anlageliegenschaften Rue St.-Martin 7, Lausanne, Rue du Marché 40, Genf, Hardturmstrasse 181-185, Zürich und Förrlibuckstrasse 178/180, Zürich zu den Entwicklungsliegenschaften in demselben Zeitraum.

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.

¹ Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich, weil eigengenutzt.

Zürich, 25. Januar 2017
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:

Region	Minimaler Diskontierungssatz in %	Maximaler Diskontierungssatz in %	Mittlerer Diskontierungssatz (gewichteter Mittelwert *) in %
Zürich	2.71	5.32	3.66
Genf	3.52	5.32	4.11
Lausanne	3.31	4.82	3.89
Basel	3.31	4.27	3.92
Bern	3.11	4.92	3.81
Andere Regionen	3.41	5.63	4.63
Alle Regionen	2.71	5.63	3.82

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Region	Büro CHF / m ² p.a.	Verkauf CHF / m ² p.a.	Lager CHF / m ² p.a.	Parking aussen CHF / Stück p.Mt.	Parking innen CHF / Stück p.Mt.	Wohnen CHF / m ² p.a.
Zürich	135 - 790	150 - 6'500	40 - 500	35 - 660	100 - 700	146 - 674
Genf	240 - 700	300 - 3'000	25 - 600	120 - 450	100 - 540	268 - 350
Lausanne	150 - 390	340 - 1'070	80 - 450	70 - 300	150 - 300	130 - 444
Basel	150 - 330	95 - 3'000	60 - 410	120 - 250	200 - 350	170 - 340
Bern	195 - 340	180 - 1'350	60 - 190	50 - 180	100 - 250	220 - 353
Andere Regionen	140 - 360	180 - 1'850	50 - 360	30 - 120	100 - 400	167 - 370
Alle Regionen	135 - 790	95 - 6'500	25 - 600	30 - 660	100 - 700	130 - 674

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	in %	in %	in %	aussen in %	innen in %	in %
Zürich	3.0 - 20.0	1.5 - 15.0	1.5 - 35.0	0.5 - 20.0	1.0 - 25.0	1.0 - 5.0
Genf	4.5 - 7.0	3.0 - 5.0	2.0 - 11.0	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	4.0 - 6.0	2.0 - 5.0	2.0 - 30.0	1.0 - 3.0	1.0 - 6.0	2.0 - 5.0
Bern	3.0 - 6.5	2.0 - 10.0	2.0 - 15.0	1.0 - 10.0	1.0 - 15.0	1.0 - 2.0
Andere Regionen	4.0 - 20.0	3.0 - 15.0	2.5 - 30.0	1.0 - 10.0	1.0 - 15.0	1.0 - 4.0
Alle Regionen	3.0 - 20.0	1.5 - 15.0	1.5 - 35.0	0.5 - 20.0	1.0 - 25.0	0.5 - 5.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Januar 2017.
- 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 Zu- oder Abschläge. Je nach Liegenschaft, Nutzung und Standort bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 2.71 Prozent und 5.63 Prozent (vgl. Tabelle 1).
- In den Bewertungen wird, wo nicht anders spezifiziert, von einer jährlichen Teuerung von 0.5 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 Zu-

standsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wüest Partner ermittelte auch die Marktwerte der Areale und Entwicklungsliegenschaften. Den Projektbewertungen liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Die Liegenschaften sind von der PSP Swiss Property in Teilareale unterteilt. Diese Unterteilung wird von Wüest Partner aus Transparenzgründen in den Bewertungen übernommen. Der Wert der Projekte bzw. Liegenschaften ist gleich der Summe der Einzelobjekte bzw. Liegenschaftsteile.
- Die Strategie bezüglich Projektentwicklung/Promotion (z.B. Verkauf vs. Vermietung) wird, sofern diese Wüest Partner plausibel erscheint, von der PSP Swiss Property übernommen.
- Die Grundlagendaten der PSP Swiss Property werden verifiziert und gegebenenfalls angepasst (z.B. 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 % (Marktwerte in CHF)	Region Zürich		Region Genf		Region Basel	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
2.50 – 2.74	1	80 240 000	0	0	0	0
2.75 – 2.99	4	416 210 000	0	0	0	0
3.00 – 3.24	9	631 505 000	0	0	0	0
3.25 – 3.49	8	349 944 000	0	0	1	32 700 000
3.50 – 3.74	18	948 063 000	2	125 480 000	4	53 400 000
3.75 – 3.99	12	553 218 000	5	239 030 000	2	108 830 000
4.00 – 4.24	10	329 574 300	4	194 613 000	6	290 490 000
4.25 – 4.49	4	188 760 000	3	78 490 000	1	44 970 000
4.50 – 4.74	7	297 300 000	0	0	0	0
4.75 – 4.99	6	112 695 307	1	40 250 000	0	0
5.00 – 5.24	1	28 830 000	0	0	0	0
5.25 – 5.49	1	20 120 000	1	63 090 000	0	0
5.50 – 5.74	0	0	0	0	0	0
Total	81	3 956 459 607	16	740 953 000	14	530 390 000

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 2016 nominal 3.82% (Ende 2015: 4.57%).

	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	1	80 240 000
	0	0	0	0	0	0	4	416 210 000
	4	93 378 000	0	0	0	0	13	724 883 000
	1	7 552 000	2	140 220 000	1	7 774 000	13	538 190 000
	1	6 400	3	59 206 000	2	22 573 000	30	1 208 728 400
	2	78 620 000	1	21 300 000	0	0	22	1 000 998 000
	4	67 780 000	0	0	4	54 306 000	28	936 763 300
	0	0	2	16 485 000	4	45 253 000	14	373 958 000
	0	0	4	91 997 000	3	118 132 000	14	507 429 000
	2	38 342 000	2	19 799 000	1	42 710 000	12	253 796 307
	0	0	0	0	3	96 870 000	4	125 700 000
	0	0	0	0	1	2 816 000	3	86 026 000
	0	0	0	0	2	9 491 000	2	9 491 000
	14	285 678 400	14	349 007 000	21	399 925 000	160	6 262 413 007

EPRA-Reporting

EPRA Performance-Kennzahlen

In Übereinstimmung mit den Best Practices Recommendations der EPRA weist PSP Swiss Property die EPRA Performance-Kennzahlen aus. Diese wurden von der PricewaterhouseCoopers AG geprüft und mit dem Bericht auf den Seiten 122 bis 123 bestätigt.

Summary table EPRA performance measures	Unit	2015	2016
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.44	3.51
B. EPRA NAV per share	CHF	103.05	102.52
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	84.77	84.49
D. EPRA net initial yield	%	3.7	3.5
EPRA «topped-up» net initial yield	%	3.8	3.6
E. EPRA vacancy rate	%	8.1	9.1
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	18.9	20.0
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	17.2	18.2
G. EPRA like-for-like rental change	%	0.2	- 1.6
H. EPRA cap ex	CHF 1 000	130 218	257 771

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS)	(in CHF 1 000)	2015	2016
Earnings per IFRS statement of profit or loss		187 726	134 867
Adjustments to calculate EPRA earnings, exclude:			
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 33 791	50 208
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests		- 1 374	- 1 354
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties		- 2 385	- 13 311
Tax on profits or losses on disposals		762	3 120
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		6 796	- 12 411
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		157 735	161 119
Average number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF		3.44	3.51

B. EPRA net asset value (NAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2015	31 December 2016
NAV per the financial statements		3 870 473	3 866 754
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		3 870 473	3 866 754
Include:			
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)		8 256	0
Revaluation of own-used properties		91	315
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		27 403	19 605
Exclude:			
Fair value of financial instruments		63 064	47 800
Deferred tax		757 540	768 058
Goodwill as result of deferred tax		n.a.	n.a.
EPRA NAV		4 726 827	4 702 531
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF		103.05	102.52
C. EPRA triple net asset value (NNNAV)	(in CHF 1 000)	31 December 2015	31 December 2016
EPRA NAV		4 726 827	4 702 531
Include:			
Fair value of financial instruments		- 63 064	- 47 800
Fair value of debt		- 12 866	- 9 005
Deferred tax		- 762 563	- 770 562
EPRA NNNAV		3 888 334	3 875 164
Number of outstanding shares		45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF		84.77	84.49
D. EPRA net initial yield (NIY)	(in CHF 1 000)	31 December 2015	31 December 2016
Investment property – wholly owned		6 614 549	6 806 773
Less developments		- 427 701	- 544 360
Gross up completed property portfolio valuation (B)		6 186 848	6 262 413
Annualised cash passing rental income		272 538	265 742
Property outgoings		- 41 992	- 43 880
Annualised net rents (A)		230 546	221 862
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives		2 881	3 757
Topped-up net annualised rent (C)		233 427	225 619
EPRA NIY (A/B)		3.7%	3.5%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)		3.8%	3.6%

Lease incentives include rent free periods for one up to six months and step up rents.

E. EPRA vacancy rate	(in CHF 1 000)	31 December 2015	31 December 2016
Estimated rental value of vacant space (A)		25 588	27 760
Estimated rental value of the whole portfolio (B)		317 165	304 033
EPRA vacancy rate (A/B)		8.1%	9.1%
F. EPRA cost ratio	(in CHF 1 000)	2015	2016
Administrative/operating expense line per IFRS income statement		52 013	55 281
Net service charge costs/fees		0	0
Management fees less actual/estimated profit element		47	49
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits		0	0
Share of joint ventures expenses		0	0
Investment property depreciation		0	0
Ground rents payable		0	0
EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)		52 061	55 330
Direct vacancy costs		4 864	5 152
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)		47 196	50 178
Gross rental income less ground rent costs		275 063	276 316
Gross rental income (C)		275 063	276 316
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)		18.9%	20.0%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)		17.2%	18.2%
Capitalised operating costs		2 389	2 123

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 2.5 million (2015: CHF 3.0 million) have been capitalised but are not excluded from table F. All costs directly associated with the purchase or construction of properties as well as all subsequent value-enhancing capital expenditures qualify as acquisition costs and are capitalised. Capitalised own services arising from the development of own projects are valued at production costs.

G. EPRA like-for-like rental change	(in CHF 1 000)	2015	2016
Rental income		275 063	276 316
Acquisitions		- 63	- 2 701
Disposals		- 2 127	- 234
Developments		- 12 837	- 16 520
Properties' operating expenses		- 11 271	- 12 258
Rent-Free-Periods		2 453	2 966
Other		- 89	- 347
Total EPRA like-for-like net rental income		251 130	247 222
EPRA like-for-like change absolute		549	- 3 908
EPRA like-for-like change relative		0.2%	- 1.6%
EPRA like-for-like change by areas			
Zurich		- 1.2%	0.7%
Geneva		1.7%	- 19.3%
Basel		1.6%	4.8%
Bern		- 1.0%	- 3.7%
Lausanne		9.4%	1.8%
Other locations		1.9%	- 0.4%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. At the end of 2016 the market value of the like-for-like portfolio amounted to CHF 5.879 billion (end of 2015: CHF 6.009 billion).

H. EPRA cap ex	(in CHF 1 000)	2015	2016
Acquisitions		6 679	146 653
Development (ground-up / green fields / brown field)		98 703	86 038
Like-for-like portfolio		21 516	22 435
Capitalised interests		3 320	2 645
Capital expenditure		130 218	257 771

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.



Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers über die European Public Real Estate Association (EPRA) Performance Measures an die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Zug

Wir wurden von Ihnen beauftragt, die durch die PSP Swiss Property AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2016 in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations berechneten EPRA Performance Measures (Seiten 118 bis 121) zu prüfen.

Die EPRA Performance Measures wurden durch die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG auf Basis der entsprechenden Richtlinien der European Public Real Estate Association (EPRA) Financial Reporting Best Practice Recommendations in der Version vom November 2016 berechnet.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung ist für die Berechnung der EPRA Performance Measures in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Berechnung der EPRA Performance Measures, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstößen oder Irrtümern sind. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Interpretation der Financial Reporting Best Practice Recommendations verantwortlich.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die EPRA Performance Measures abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000) (revised) „Assurance engagements other than audits or reviews of historical financial information“ vorgenommen. Nach diesem Standard haben wir die beruflichen Verhaltensanforderungen einzuhalten und unsere Prüfungshandlungen so zu planen und durchzuführen, dass hinreichende Sicherheit darüber erlangt wird, ob die EPRA Performance Measures in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations erstellt worden sind.

PricewaterhouseCoopers AG 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.

Unter Berücksichtigung von Risiko- und Wesentlichkeitsüberlegungen haben wir Prüfungshandlungen durchgeführt, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu erlangen. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers.

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Im Wesentlichen haben wir folgende Arbeiten durchgeführt:

- Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance Measures zuständig sind;
- Prüfung der EPRA Performance Measures hinsichtlich Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der geprüften, konsolidierten Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG per 31. Dezember 2016 sowie gegebenenfalls weiterer interner Datengrundlagen.

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

Schlussfolgerung

Nach unserer Beurteilung wurden die durch die PSP Swiss Property AG für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2016 berechneten EPRA Performance Measures in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Financial Reporting Best Practice Recommendations in der Version vom November 2016 hergeleitet, berechnet und dargestellt.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt

Philipp Gnädinger

Zürich, 6. März 2017

Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016	Anmer- kung
Beteiligungsertrag	343 000	0	
Total Betriebsertrag	343 000	0	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 3 978	- 3 731	3.1
Total Betriebsaufwand	- 3 978	- 3 731	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit)	339 022	- 3 731	
Finanzertrag	36 333	33 967	3.2
Finanzaufwand	- 33 629	- 29 614	3.3
Total Finanzergebnis	2 705	4 353	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Steuern (Ebt)	341 727	622	
Direkte Steuern	- 1 103	- 108	
Jahresgewinn	340 624	514	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016	Anmerkung
Flüssige Mittel		19 188	15 139	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		3 079	165	
<i>Gegenüber Dritten</i>		2 970	45	
<i>Gegenüber Konzerngesellschaften</i>		109	121	
Total Umlaufvermögen		22 267	15 304	
Finanzanlagen		1 744 665	1 876 708	3.4
<i>Darlehen an Konzerngesellschaften</i>		1 743 700	1 775 140	
<i>Übrige Finanzanlagen</i>		965	101 568	
Beteiligungen		1 722 245	1 722 245	3.5
Total Anlagevermögen		3 466 910	3 598 953	
Total Aktiven		3 489 176	3 614 257	
Passiven				
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		296	298	
<i>Gegenüber Dritten</i>		296	298	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten		48	52	
<i>Gegenüber Dritten</i>		48	52	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		250 085	35	3.6
<i>Gegenüber Dritten</i>		250 000	0	3.7
<i>Gegenüber Konzerngesellschaften</i>		85	35	
Passive Rechnungsabgrenzung		17 726	13 527	
Total kurzfristiges Fremdkapital		268 155	13 911	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1 722 000	2 252 174	3.6
<i>Gegenüber Dritten</i>		1 720 000	2 250 004	3.7
<i>Gegenüber Konzerngesellschaften</i>		2 000	2 170	
Total langfristiges Fremdkapital		1 722 000	2 252 174	
Aktienkapital		4 587	4 587	
Gesetzliche Kapitalreserve		82 943	381	
<i>Reserven aus Kapitaleinlagen</i>		82 943	381	
Gesetzliche Gewinnreserve		2 000	2 000	
Freiwillige Gewinnreserven		1 409 492	1 341 204	
<i>Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven</i>		1 071 990	1 071 990	
<i>Bilanzgewinn</i>		337 502	269 214	
<i>Vortrag aus dem Vorjahr</i>		- 3 122	268 700	
<i>Jahresgewinn</i>		340 624	514	
Total Eigenkapital		1 499 022	1 348 172	
Total Passiven		3 489 176	3 614 257	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2016

1 Allgemeine Informationen

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 2016 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 6. März 2017 zur Veröffentlichung freigegeben.

2 Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung

2.1 Grundsätze der Rechnungslegung (Art. 959c, Abs. 1 OR)

Die vorliegende Jahresrechnung wurde in Übereinstimmung mit den Bestimmungen über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des Schweizerischen Obligationenrechts erstellt. Die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze, die nicht bereits durch das Obligationenrecht vorgeschrieben sind, werden nachfolgend beschrieben.

Auf die Erstellung eines erweiterten Anhangs, eines Lageberichts und einer Geldflussrechnung wird verzichtet (Art. 961d OR), da die PSP Swiss Property AG eine Konzernrechnung nach einem anerkannten Standard zur Rechnungslegung erstellt.

2.2 Schätzungen und Annahmen der Geschäftsleitung

Das Erstellen der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem Schweizer Obligationenrecht erfordert die Anwendung bestimmter Annahmen und Schätzungen. Ausserdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gruppe ihr Ermessen auszuüben. PSP Swiss Property AG erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen.

2.3 Beteiligungsertrag

Beteiligungserträge resultieren aus Dividendenzahlungen der Konzerngesellschaft PSP Participations AG, Zug. Diese werden bei deren Auszahlung bei der PSP Swiss Property AG erfolgswirksam verbucht.

2.4 Finanzergebnis

Finanzertrag resultiert im Wesentlichen aufgrund von Zinserträgen aus Darlehen an Konzerngesellschaften. Finanzaufwand umfasst im Wesentlichen Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten.

2.5 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert; sie umfassen Kassabestände, Postcheck- und Bankguthaben sowie Geldmarktanlagen mit Laufzeiten von höchstens 90 Tagen.

2.6 Forderungen

Forderungen werden zu ihrem Nominalbetrag in der Bilanz ausgewiesen. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt.

2.7 Darlehen an Konzerngesellschaften

Darlehen an Konzerngesellschaften werden zum Nominalwert bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

2.8 Beteiligungen

Beteiligungen werden zu ihren Anschaffungskosten erfasst und einzeln bewertet. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

2.9 Finanzverbindlichkeiten und Anleihen

Kurz- und langfristige Finanzverbindlichkeiten in Form von Bankkrediten und anderen Darlehen sowie allfällige Bankschulden in Form von Kontokorrentbenützung werden zum Nominalwert bilanziert. Anleihen werden zum Nennwert bilanziert, Emissions- und Finanzierungsnebenkosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

2.10 Eigene Aktien

Eigene Aktien werden im Erwerbszeitpunkt zu Anschaffungskosten als Minusposten im Eigenkapital in Abzug gebracht. Gewinne oder Verluste aus einer späteren Wiederveräußerung werden erfolgswirksam erfasst.

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

3.1 Übriger betrieblicher Aufwand

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016
Investor Relations / Gesellschaftsaufwand	- 3 167	- 3 011
Verwaltungsratsaufwand	- 701	- 711
Sonstiger Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 110	- 10
Total übriger betrieblicher Aufwand	- 3 978	- 3 731

3.2 Finanzertrag

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016
Erträge aus Darlehen an Konzerngesellschaften	36 373	33 991
Wertschriftenerfolg	- 40	- 26
Übriger Finanzertrag	0	3
Total Finanzertrag	36 333	33 967

3.3 Finanzaufwand

(in CHF 1 000)	1. Januar bis 31. Dezember 2015	1. Januar bis 31. Dezember 2016
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	- 31 871	- 28 148
Zinsaufwand aus flüssigen Mitteln	- 58	- 93
Übriger Finanzaufwand	- 1 699	- 1 373
Total Finanzaufwand	- 33 629	- 29 614

3.4 Finanzanlagen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Darlehen an Konzerngesellschaften	1 743 700	1 775 140
Sonstige Finanzanlagen	965	101 568
Total Finanzanlagen	1 744 665	1 876 708

Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen in Form von Darlehen an Konzerngesellschaften.

3.5 Beteiligungen

Konzerngesellschaften	Sitz	Aktienkapital in 1 000 CHF	Beteiligungsquote / Stimmenanteil				Konsolidierungs- methode
			31. Dezember 2015		31. Dezember 2016		
PSP Participations AG	Zug, Schweiz	1 000 000	100%	direkt	100%	direkt	voll
PSP Finance AG	Zug, Schweiz	1 000	100%	direkt	100%	direkt	voll
PSP Group Services AG	Zürich, Schweiz	100	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
PSP Real Estate AG	Zürich, Schweiz	50 600	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
PSP Management AG	Zürich, Schweiz	100	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
PSP Properties AG	Zürich, Schweiz	9 919	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich, Schweiz	5 700	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
SI 7 Place du Molard AG	Zürich, Schweiz	105	100%	indirekt	100%	indirekt	voll
Assoziierte Unternehmen							
IG REM	Zürich, Schweiz	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	equity

Keine dieser Beteiligungen ist an einer Börse kotiert.

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

3.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		85	35
Kurzfristige Anleihen		250 000	0
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		250 085	35
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	(in CHF 1 000)	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		1 300 000	1 280 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Konzerngesellschaften		2 000	2 170
Langfristige Anleihen		420 000	970 004
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten		1 722 000	2 252 174

Die Finanzschulden gegenüber Dritten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Bankinstituten in Form von ungesicherten Vorschüssen aufgenommen wurden. Zum langfristigen Fremdkapital gehören Anleihen mit einem Verfalldatum von über zwölf Monaten. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf.

Per Ende 2016 (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.

3.7 Anleihenobligationen gemäss Art. 959c, Abs. 4 OR

Kurzfristige Anleihen (in CHF 1000)	Bilanz-/ Nominalwert		Emission	Rückzahlung	Bilanz-/ Nominalwert	
	31. Dez. 2014	Umgliederung			31. Dez. 2015	31. Dez. 2015
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	0	250 000	0	0	250 000	
Total	0	250 000	0	0	250 000	
Langfristige Anleihen						
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	- 250 000	0	0	0	
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	120 000	0	0	0	120 000	
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	200 000	0	0	0	200 000	
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	n.a.	0	100 000	0	100 000	
Total	570 000	- 250 000	100 000	0	420 000	
Kurzfristige Anleihen (in CHF 1000)						
2.625%-Anleihe, fällig 16. Februar 2016 (Nominal bei Emission CHF 250 000)	250 000	0	0	- 250 000	0	
Total	250 000	0	0	- 250 000	0	
Langfristige Anleihen						
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 (Nominal bei Emission CHF 120 000)	120 000	0	0	0	120 000	
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 (Nominal bei Emission CHF 200 000)	200 000	0	0	0	200 000	
0.045%-Anleihe, fällig 20. Dezember 2021 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	n.a.	0	100 000	0	100 000	
0.000%-Anleihe, fällig 1. September 2023 (Nominal bei Emission CHF 125 000)	n.a.	0	125 000	0	125 000	
0.500%-Anleihe, fällig 16. Februar 2024 (Nominal bei Emission CHF 225 000)	n.a.	0	225 004	0	225 004	
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	100 000	0	0	0	100 000	
0.375%-Anleihe, fällig 29. April 2026 (Nominal bei Emission CHF 100 000)	n.a.	0	100 000	0	100 000	
Total	420 000	0	550 004	0	970 004	

4 Weitere Angaben

4.1 Angaben zur Anzahl Vollzeitstellen

Die Anzahl der Vollzeitstellen im Jahresdurchschnitt lag bei der Gesellschaft im Berichtsjahr sowie im Vorjahr nicht über 10.

4.2 Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR

Per 31. Dezember 2016 waren der PSP Swiss Property AG folgende bedeutende 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% (Vorjahr 12.21%), ein nicht meldepflichtiger Nominee (Chase Nominees Ltd., London, UK) mit einem Stimmrechtsanteil von 6.86% (Vorjahr 7.10%) und Black Rock, Inc., New York, N.Y., USA, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.08% (Vorjahr 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. 120 ff. FinfraG siehe auch Abschnitt Corporate Governance, Ziffer 1.2, Seite 159.

Die vom Schweizerischen Obligationenrecht verlangten Offenlegungen bezüglich Beteiligungen sowie Wandel- und Optionsrechten von Verwaltungsrats- und Geschäftsleitungsmitglieder gemäss Art. 663c OR sind in der konsolidierten Jahresrechnung von PSP Swiss Property, Anmerkung 32, Seiten 96 bis 99, dargestellt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung hielten jeweils per Periodenende folgende Anzahl PSP-Aktien:

Beteiligungen von Mitgliedern des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Dr. Günther Gose, Präsident	18 000	18 000
Corinne Denzler, Mitglied ¹	n.a.	250
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied ²	5 600 000	5 600 000
Gino Pfister, Mitglied ³	860	n.a.
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied ²	0	0
Total	5 621 028	5 620 418

¹ Gewählt an der Generalversammlung vom 31. März 2016

² Über die durch Nathan Hetz kontrollierte Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

³ Bis 31. März 2016

Im Berichtsjahr wurden keine Beteiligungsrechte oder Optionen an die Mitglieder des Verwaltungsrats zugeteilt.

Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv)	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer	182 042	193 700
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	44 706	48 349
Adrian Murer, Chief Investment Officer ¹	n.a.	1 301
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer ²	37 231	n.a.
Total	263 979	243 350

¹ Seit 1. Juli 2016

² Bis Ende Januar 2016

Im Rahmen der erfolgsabhängigen Vergütung wurden den Mitgliedern der Geschäftsleitung die folgenden Beteiligungsrechte zugeteilt:

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015	(in CHF 1 000)	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien	
		Beträge	in Anzahl Aktien
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer		883	10 480
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer		276	3 276
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer		248	2 947
Total		1 407	16 703

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2016	(in CHF 1 000)	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien	
		Beträge	in Anzahl Aktien
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer		987	11 543
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer		308	3 607
Adrian Murer, Chief Investment Officer ¹		123	1 443
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer ²		278	3 246
Total		1 696	19 839

¹ Seit 1. Juli 2016

² Bis Ende Januar 2016

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien. Wie im Vorjahr wurden 2016 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung gewährt. Per Stichtag bestanden analog Vorjahr keine Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

4.3 Entschädigungen an die Mitglieder des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung

Die von der Verordnung gegen übermässige Vergütungen bei börsenkotierten Aktiengesellschaften vorgeschriebenen Offenlegungen sowie der Ausweis von Anzahl und Wert von Beteiligungsrechten für Leitungs- und Verwaltungsorgane gemäss Art. 959c Abs. 2 (11) OR sind im Vergütungsbericht auf den Seiten 142 bis 144 dargestellt.

4.4 Von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien

	Anzahl Namenaktien	Anschaffungs- Veräusserungswert in CHF	Durchschnittlicher Transaktionskurs in CHF
Käufe	16 989	1 465 995	86.29
Verkäufe	- 19	- 1 585	83.40
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 16 970	- 1 424 541	83.94
31. Dezember 2015	0	n.a.	n.a.
Käufe	19 880	1 721 466	86.59
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 19 880	- 1 723 257	86.68
31. Dezember 2016	0	n.a.	n.a.

4.5 Eventualverbindlichkeiten

Die Gesellschaften der PSP-Swiss-Property-Gruppe werden hinsichtlich der Mehrwertsteuer gruppenbesteuert. Als Teil dieser Gruppe haftet die PSP Swiss Property AG solidarisch für deren Mehrwertsteuer-Verbindlichkeiten gegenüber der Steuerbehörde.

4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Februar 2017 wurde die ausstehende CHF 125 Mio. 0.000%-Anleihe (Fälligkeit 2023), die im September 2016 ausgegeben wurde, leicht unter Pari um CHF 50 Mio. auf CHF 175 Mio. aufgestockt.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2017, aus dem Bilanzgewinn des per 31. Dezember 2016 abgeschlossenen Geschäftsjahrs in Höhe von CHF 269.2 Mio. eine Dividende von **CHF 3.35 pro Aktie** auszuschütten bzw. den Bilanzgewinn wie folgt zu verwenden:

(in CHF 1 000)	2015	2016
Vortrag aus dem Vorjahr	- 3 122	268 700
Jahresgewinn	340 624	5 14
Bilanzgewinn	337 502	269 214
Ausschüttung von Dividenden aus dem Bilanzgewinn	- 68 802	- 153 657
Vortrag auf neue Rechnung	268 700	115 557

Für das Vorjahr wurden aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von CHF 1.80 pro Aktie und aus den Reserven aus Kapitaleinlagen, nach Umbuchung in die freiwilligen Gewinnreserven, CHF 1.50 pro Aktie ausgeschüttet. Per Stichtag bestehen Kapitaleinlagereserven in Höhe von CHF 0.4 Mio.

(Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property AG sind nicht dividendenberechtigt, weshalb sich der Gesamtbetrag für die Dividenden und der resultierende Vortrag auf neue Rechnung noch verändern können.)



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der PSP Swiss Property AG**

Zug

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016 und der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr sowie dem Anhang, einschliesslich einer Zusammenfassung der wesentlichen Grundsätze der Rechnungslegung – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigelegte Jahresrechnung (Seiten 124 bis 134) zum 31. Dezember 2016 dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards (PS) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben.

Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Unser Prüfungsansatz

Überblick



Gesamtwesentlichkeit: CHF 13.5 Millionen

Zur Durchführung angemessener Prüfungshandlungen haben wir den Prüfungsumfang so ausgestaltet, dass wir ein Prüfungsurteil zur Jahresrechnung als Ganzes abgeben können, unter Berücksichtigung der Organisation, der internen Kontrollen und Prozesse im Bereich der Rechnungslegung sowie der Branche, in welcher die Gesellschaft tätig ist.

Als besonders wichtigen Prüfungssachverhalt haben wir das folgende Thema identifiziert:

- Werthaltigkeit der Beteiligungen an Tochtergesellschaften

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



Umfang der Prüfung

Unsere Prüfungsplanung basiert auf der Bestimmung der Wesentlichkeit und der Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen der Jahresrechnung. Wir haben hierbei insbesondere jene Bereiche berücksichtigt, in denen Ermessensentscheide getroffen wurden. Dies trifft zum Beispiel auf wesentliche Schätzungen in der Rechnungslegung zu, bei denen Annahmen gemacht werden und die von zukünftigen Ereignissen abhängen, die von Natur aus unsicher sind. Wie in allen Prüfungen haben wir das Risiko der Umgehung von internen Kontrollen durch die Geschäftsleitung und, neben anderen Aspekten, mögliche Hinweise auf ein Risiko für beabsichtigte falsche Darstellungen berücksichtigt.

Wesentlichkeit

Der Umfang unserer Prüfung ist durch die Anwendung des Grundsatzes der Wesentlichkeit beeinflusst. Unser Prüfungsurteil zielt darauf ab, hinreichende Sicherheit darüber zu geben, dass die Jahresrechnung keine wesentlichen falschen Darstellungen enthält. Falsche Darstellungen können beabsichtigt oder unbeabsichtigt entstehen und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden kann, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen können.

Auf der Basis unseres pflichtgemässen Ermessens haben wir quantitative Wesentlichkeitsgrenzen festgelegt, so auch die Wesentlichkeit für die Jahresrechnung als Ganzes, wie nachstehend aufgeführt. Die Wesentlichkeitsgrenzen, unter Berücksichtigung qualitativer Erwägungen, erlauben es uns, den Umfang der Prüfung, die Art, die zeitliche Einteilung und das Ausmass unserer Prüfungshandlungen festzulegen sowie den Einfluss wesentlicher falscher Darstellungen, einzeln und insgesamt, auf die Jahresrechnung als Ganzes zu beurteilen.

<i>Gesamtwesentlichkeit</i>	CHF 13.5 Millionen
<i>Herleitung</i>	1 % der Nettoaktiven (Eigenkapital) der Jahresrechnung
<i>Begründung für die Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit</i>	Als Bezugsgrösse zur Bestimmung der Wesentlichkeit wählten wir die Nettoaktiven, da dies aus unserer Sicht eine branchenübliche Bezugsgrösse für Wesentlichkeitsüberlegungen im Immobilienanlagegeschäft darstellt.

Berichterstattung über besonders wichtige Prüfungssachverhalte aufgrund Rundschreiben 1/2015 der Eidgenössischen Revisionsaufsichtsbehörde

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemässen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung der Jahresrechnung des aktuellen Zeitraums waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung der Jahresrechnung als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.



Werthaltigkeit der Beteiligungen an Tochtergesellschaften

<i>Besonders wichtiger Prüfungssachverhalt</i>	<i>Unser Prüfungsvorgehen</i>
<p>Die Gesellschaft hält per 31. Dezember 2016 direkte Beteiligungen (100 % Kapital- und Stimmanteil) an der PSP Participations AG sowie der PSP Finance AG mit einem Gesamtbuchwert von CHF 1.72 Mrd. und dies entspricht 47.7 % der Bilanzsumme.</p> <p>Die Beteiligungen werden gemäss den Vorgaben über die kaufmännische Buchführung und Rechnungslegung des schweizerischen Obligationenrechts zu Anschaffungskosten bilanziert und einzeln bewertet.</p> <p>Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für Wertverluste vorgenommen.</p> <p>Wir erachten die Prüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen aufgrund der Bedeutung dieser Bilanzposition für die Jahresrechnung als einen besonders wichtigen Prüfungssachverhalt.</p> <p>Vgl. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze (Anhang 2.8 und 3.5).</p>	<p>Wir haben die Ausgestaltung und Wirksamkeit der für die Überprüfung der Werthaltigkeit der Beteiligungen relevanten internen Kontrollen beurteilt und überprüft.</p> <p>Zudem haben wir insbesondere folgende Prüfungshandlungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vergleich der Buchwerte der Beteiligungen an Tochtergesellschaften mit dem ausgewiesenen Eigenkapital gemäss der geprüften Jahresrechnung der jeweiligen Gesellschaft (Substanzwert). • Beurteilung der stillen Reserven der direkt bzw. indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften (z.B. Differenzen zwischen Markt- und Buchwert von Liegenschaften). • Beurteilung der durch die Geschäftsleitung ermittelten Ertragswerte der direkt bzw. indirekt gehaltenen Tochtergesellschaften. • Beurteilung der Prognose 2017 (Konzernebene) sowie Vergleich und Beurteilung des effektiven Ergebnisses 2016 mit der Prognose 2016. <p>Die durch die erwähnten Prüfungen erzielten Prüfungsnachweise waren ausreichend und geeignet, die Werthaltigkeit der Beteiligungen an den Tochtergesellschaften zu beurteilen.</p>

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung der Jahresrechnung ist der Verwaltungsrat dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Geschäftstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Geschäftstätigkeit – sofern zutreffend – anzugeben sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Geschäftstätigkeit anzuwenden, es sei denn, der Verwaltungsrat beabsichtigt, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder Geschäftstätigkeiten einzustellen, oder hat keine realistische Alternative dazu.

Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz sowie den PS durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Fal-



sche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen

In Übereinstimmung mit Art. 728a Abs. 1 Ziff. 3 OR und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Ferner bestätigen wir, dass der Antrag über die Verwendung des Bilanzgewinnes dem schweizerischen Gesetz und den Statuten entspricht und empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2017

Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

142 Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

142 Vergütungsbericht

146 Erläuterungen zum Vergütungssystem

155 Anträge an die Generalversammlung 2017

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 (OR).

1 Vergütungen des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv)

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015

(in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
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	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	4	103
Total	658	0	0	13	671

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 13 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 31. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) für das Geschäftsjahr 2016

(in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Günther Gose, Präsident	160	0	0	0	160
Corinne Denzler, Mitglied ²	56	0	0	2	59
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	99	0	0	4	103
Gino Pfister, Mitglied ³	19	0	0	0	19
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
Total	666	0	0	16	682

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 16 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 32. Kein nicht-exekutives Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

2 Gewählt an der Generalversammlung vom 31. März 2016

3 Bis 31. März 2016

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

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2015

(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	883	10 480	222	1 987
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	276	0	276	3 276	94	1 160
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer	502	249	0	248	2 947	148	1 147
Total	1 898	525	0	1 407	16 703	463	4 293

1 Zuteilt in Woche 50/2015 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2015: CHF 84.25).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) in Höhe von insgesamt TCHF 11 werden 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 180. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2016

(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	987	11 543	224	2 093
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	514	308	0	308	3 607	95	1 226
Adrian Murer, Chief Investment Officer ³	226	123	0	123	1 443	41	514
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer ⁴	500	278	8	278	3 246	149	1 212
Total	2 122	709	8	1 696	19 839	509	5 045

1 Zuteilt in Woche 50/2016 zum Marktwert pro Aktie per Zuteilungsdatum (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2016: CHF 85.50).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 12 werden 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 218. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

3 Ab 1. Juli 2016

4 Die Angaben enthalten sowohl die anteiligen Entschädigungen bis zum Ausscheiden aus der Geschäftsleitung per Ende Januar 2016 als auch die nach Massgabe des Arbeitsvertrags für die zwölfmonatige Kündigungsfrist geschuldete Entschädigung, welche die anteilige, feste und erfolgsabhängige Vergütung, die übrigen Leistungen und Arbeitgeberbeiträge Vorsorge des Geschäftsjahrs 2016 umfasst.

3 Zusätzliche Erläuterungen und Angaben

Die ausgewiesenen Vergütungen beziehen sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2016 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Das Vergütungssystem und die Veränderungen in den Vergütungen 2016 gegenüber dem Vorjahr sind in den nachfolgenden Erläuterungen auf Seiten 146 ff. beschrieben.

Im Corporate-Governance-Bericht sind weitere Informationen zu den statutarischen Regeln für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung in Ziffern 5.2 ff. auf Seiten 174 ff. aufgeführt.

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2016 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 2016 – wie bereits per 31. Dezember 2015 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2016 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von TCHF 8 an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft & Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser Partner ist (2015: TCHF 24). An Herrn Prof. Dr. Forstmoser selber wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt. Seit 2001 besteht ein Mietvertrag, wonach Niederer Kraft & Frey AG von PSP Swiss Property Lagerräume zu einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von TCHF 116 mietet. Dieser Jahresmietzins ist sowohl für Niederer Kraft & Frey AG als auch für PSP Swiss Property in Bezug auf Honorarumsatz bzw. Liegenschaftsertrag vernachlässigbar und damit unwesentlich (vgl. dazu die entsprechende Bestätigung von Prof. Dr. Forstmoser auf www.psp.info > Unternehmen > Governance > Corporate Governance).

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2016 ansonsten keine weiteren, offenzulegenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahe stehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt.



Bericht der Revisionsstelle **an die Generalversammlung der PSP Swiss Property AG**

Zug

Wir haben den beigefügten Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG (Seiten 142 bis 144) für das am 31. Dezember 2016 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 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 bis 16 der VegüV.

PricewaterhouseCoopers AG

Guido Andermatt
Revisionsexperte
Leitender Revisor

Philipp Gnädinger
Revisionsexperte

Zürich, 6. März 2017

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.

Erläuterungen zum Vergütungssystem

1 Hauptmerkmale des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem für Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der PSP Swiss Property ist in den Statuten geregelt (vgl. Artikel 22 ff. der Statuten) und zeichnet sich für das Geschäftsjahr 2016 durch folgende Merkmale aus:

- *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 unter nachstehender Ziffer 5.2 erläuterten Formel, die schwergewichtig auf dem Reingewinn pro Aktie (EPS) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften und auf dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr basiert. Sie wird in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien ausgerichtet, beim Delegierten/CEO zu 100% in solchen Aktien, bei den übrigen Geschäftsleitungsmitgliedern zu 50%.*
- *Seit 2015 genehmigt die Generalversammlung verbindlich und prospektiv die maximalen Gesamtbeträge der Vergütungen von Verwaltungsrat (jeweils für die Periode bis zur nächsten ordentlichen Generalversammlung) und Geschäftsleitung (jeweils für das nächste Geschäftsjahr).*
- *Seit 2015 können die Aktionäre im Rahmen einer Konsultativabstimmung zum Vergütungsbericht Stellung nehmen.*

Diese Hauptmerkmale haben sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

2 Festsetzung der Vergütungen

Das Festsetzungsverfahren für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung galt unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2016**.

Die Vergütungen 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 (vgl. für die spezifischen Tätigkeiten im Berichtsjahr Ziffer 6 unten).

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 zur 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 (vgl. zur Arbeitsweise des Vergütungsausschusses im Berichtsjahr Ziffer 3.4.3 des Corporate-Governance-Berichts).

Dieses Festsetzungsverfahren hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

3 Vergütungsausschuss

Die Mitglieder des Vergütungsausschusses werden von der ordentlichen Generalversammlung für eine **einjährige Amtsdauer** bis zur jeweils nächsten ordentlichen Generalversammlung gewählt. Der Vergütungsausschuss konstituiert sich selbst. Er setzt sich **nach den Wahlen an der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2016** wie folgt zusammen:

<u>Mitglieder¹</u>	<u>Erstmals von der ordentlichen Generalversammlung gewählt</u>
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2014
Adrian Dudle	Ordentliche Generalversammlung 2016
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 2014
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 2014

¹ Bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 war Herr Gino Pfister, der sich nicht mehr zur Wiederwahl in den Verwaltungsrat stellte, Mitglied des Vergütungsausschusses.

4 Die Verwaltungsratsvergütungen

4.1 Die Grundlagen und Elemente der Verwaltungsratsvergütungen

Die Grundlagen und Elemente der Verwaltungsratsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2016**:

- *Die nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten eine **feste Vergütung**, die in bar und/oder Beteiligungspapieren ausgerichtet werden kann.*
- *Die Gesellschaft bezahlt den **Arbeitgeberanteil an die 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.*
- *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.*
- *Die Tätigkeiten sowie der Vorsitz in den Ausschüssen werden nicht separat entschädigt.*
- *Nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats werden nicht unter einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge versichert.*

4.2 Die Höhe der Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder

Die letzte Anpassung der **festen Vergütungen** des Verwaltungsrats erfolgte am **18. August 2008** und die entsprechenden Beträge galten **seither und auch für das Geschäftsjahr 2016 unverändert**:

- *Der Verwaltungsratspräsident erhält – unabhängig von der Anzahl Verwaltungsratssitzungen – brutto CHF 160 000 pro Jahr.*
- *Ein Verwaltungsratsmitglied erhält brutto CHF 75 000 pro Jahr. Ab der siebten Verwaltungsratssitzung pro Jahr wird ein Betrag von brutto CHF 8 000 pro zusätzlicher Sitzung vergütet.*
- *Aus dem Ausland anreisende Verwaltungsratsmitglieder erhalten einen Zuschlag von brutto CHF 8 000 pro Verwaltungsratssitzung.*
- *Die Tätigkeiten sowie der Vorsitz in den Ausschüssen werden nicht separat entschädigt.*

Die Vergütungen der nicht-exekutiven Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2016 sind im Vergütungsbericht in **Ziffer 1** ausgewiesen.

4.3 Nachtrag: Die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2015 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016

An der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder von TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 genehmigt. Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von maximal zehn Sitzungen während der Amtsdauer errechnet. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vergütungsberichts 2015 die Anzahl der bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 ausstehenden Verwaltungsratssitzungen nicht definitiv feststand, erfolgten die Angaben im Vergütungsbericht 2015 provisorisch. Der definitive Gesamtbetrag der Vergütungen wird hier wie folgt nachgetragen:

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) ^{1, 2}	(in CHF 1 000)	von oGV 2015 bis 31. Dezember 2015	vom 1. Januar 2016 bis oGV 2016	von oGV 2015 bis oGV 2016
Dr. Günther Gose, Präsident		120	40	160
Adrian Dudle, Mitglied		58	20	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied		56	19	75
Nathan Hetz, Mitglied		75	28	103
Gino Pfister, Mitglied		56	19	75
Josef Stadler, Mitglied		58	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		75	28	103
Total		498	172	671

1 Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.

2 Inklusiv rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 13.

Die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2015 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2016 liegen bei **TCHF 671** und damit deutlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000**.

4.4 Die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017

An der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2016 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder von TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 genehmigt (Vorperiode: TCHF 1 000). Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von maximal zehn Sitzungen während der Amtsdauer errechnet.

Die Vergütungen für das Geschäftsjahr 2016 sind im Vergütungsbericht in Ziffer 1 zusammengestellt. Sie betragen insgesamt TCHF 682 (Vorjahr: TCHF 671). Die seit der Generalversammlung 2016 bis zum 31. Dezember 2016 ausgerichteten Vergütungen basieren auf der Anzahl von vier abgehaltenen Sitzungen und erreichen TCHF 510. Unter der Annahme, dass bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 nur eine weitere ordentliche Sitzung stattfindet, wird sich dieser Betrag noch um TCHF 173 auf **TCHF 683** erhöhen.

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) ^{1, 2}	(in CHF 1 000)	von oGV 2016 bis 31. Dezember 2016	vom 1. Januar 2017 bis oGV 2017 ³	von oGV 2016 bis oGV 2017 ³
Dr. Günther Gose, Präsident		120	40	160
Corinne Denzler, Mitglied		59	20	78
Adrian Dudle, Mitglied		59	20	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied		56	19	75
Nathan Hetz, Mitglied		75	28	103
Josef Stadler, Mitglied		59	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		83	28	111
Total		510	173	683

¹ Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.

² Inklusive rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 17.

³ Gestützt auf die Annahme einer ordentlichen Verwaltungsratssitzung mit allen Mitgliedern zwischen dem 1. Januar 2017 und der ordentlichen Generalversammlung 2017.

Damit werden die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für die laufende Amtsperiode voraussichtlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000** liegen. Der Verwaltungsrat wird den definitiven Gesamtbetrag wiederum im Vergütungsbericht 2017 ausweisen.

5 Die Geschäftsleitungsvergütungen

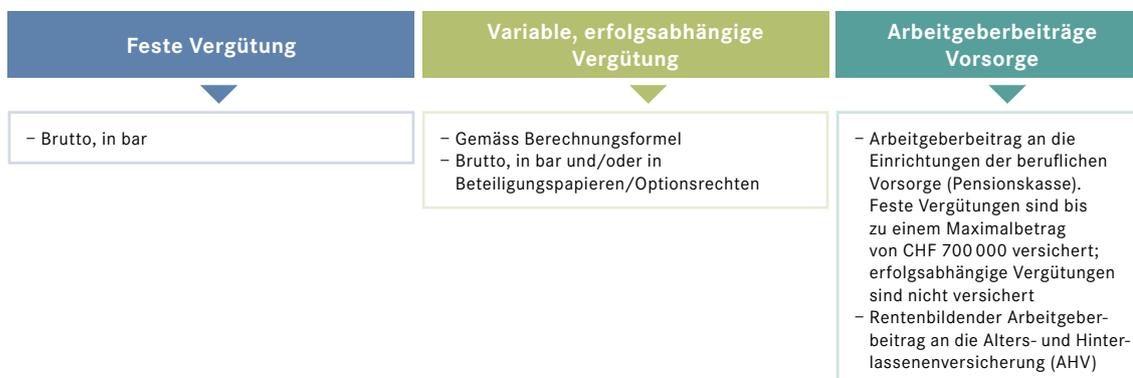
Die Geschäftsleitung bestand bis Ende Januar 2016 aus Dr. Luciano Gabriel, Giacomo Balzarini und Dr. Ludwig Reinsperger. Nach dem Ausscheiden von Dr. Ludwig Reinsperger aus der Geschäftsleitung per Ende Januar 2016 trat Adrian Murer als dessen Nachfolger am 1. Juli 2016 in die Geschäftsleitung ein. Die arbeitsvertraglichen Entschädigungsansprüche von Dr. Ludwig Reinsperger für die Dauer der 12-monatigen Kündigungsfrist laufen bis Ende Januar 2017. Die Angaben zur Vergütung von Dr. Ludwig Reinsperger für das Berichtsjahr enthalten somit sowohl die Entschädigungen bis zum Ausscheiden aus der Geschäftsleitung per Ende Januar 2016 als auch die nach Massgabe des Arbeitsvertrags für die zwölfmonatige Kündigungsfrist geschuldete Entschädigung, welche anteilig die feste und erfolgsabhängige Vergütung, die übrigen Leistungen und Arbeitgeberbeiträge Vorsorge des Geschäftsjahrs 2016 umfasst. Im Berichtsjahr waren deshalb zusätzlich zu den Vergütungen für Adrian Murer pro rata temporis noch die Vergütungen für Dr. Ludwig Reinsperger auszurichten.

5.1 Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2016**:

- Das *exekutive Mitglied des Verwaltungsrats (der Delegierte/CEO)* und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine **festen Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung**.
- Die **erfolgsabhängige Vergütung** wird vollumfänglich mittels einer in **Ziffer 5.2 unten erläuterten Formel** berechnet und kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.
- Für den Delegierten/CEO wird die erfolgsabhängige Vergütung zu **100% in vertraglich für drei Jahre gesperrten Aktien** ausbezahlt, für die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung **je zur Hälfte in bar und in vertraglich für drei 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.
- Im Rahmen der **beruflichen Vorsorge** (Pensionskasse, obligatorischer und überobligatorischer Teil) wird nur die feste Vergütung – bis zu einem Maximum von CHF 700 000 – versichert; die erfolgsabhängige Vergütung wird nicht versichert.
- Vom Arbeitgeber werden zusätzlich die **Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO/ALV)** bezahlt. Nur die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.
- Vom Arbeitgeber werden die **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.

Darstellung der Elemente der Gesamtvergütung eines Mitglieds der Geschäftsleitung:



5.2 Die erfolgsabhängige Vergütung

Die Grundlagen und die Berechnungsformel für die erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2016**.

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.

Die Höhe der erfolgsabhängigen Vergütung wird vollumfänglich mittels der unten aufgeführten Formel berechnet. Diese berücksichtigt schwergewichtig den EPS (Gewinn pro Aktie) ohne Bewertungseffekte der Liegenschaften (vgl. dazu die Definition im Geschäftsbericht auf Seite 40, Fussnote 3) im jeweiligen Geschäftsjahr, dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr und einen Koeffizienten. Dieser Koeffizient wird für jedes Geschäftsleitungsmitglied individuell festgelegt (der «individuelle Koeffizient»). Mit Ausnahme dieses individuellen Koeffizienten ist die Formel für **alle Mitglieder der Geschäftsleitung identisch**. Sowohl Formel wie auch die individuellen Koeffizienten sind in den entsprechenden **Arbeitsverträgen der Geschäftsleitungsmitglieder** festgelegt.

$$\text{Erfolgsabhängige Vergütung} = K \times (1.60 \times \text{EPS}_{w/o \text{ IRE}} + 0.40 \times \text{EPS}_{\text{IRE}} + 2.00 \times \Delta \text{EPS}_{w/o \text{ IRE}})$$

Legende:

K = Individueller Koeffizient
 EPS_{w/o IRE} = Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften
 EPS_{IRE} = Beitrag der Bewertungseffekte der Liegenschaften zum Reingewinn pro Aktie
 ΔEPS_{w/o IRE} = Veränderung des Reingewinns pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr

K für Dr. Luciano Gabriel = 160 000 (2015: 160 000)
 K für Giacomo Balzarini = 100 000 (2015: 100 000)
 K für Adrian Murer¹ = 80 000 (2015: n.a.)
 K für Dr. Ludwig Reinsperger² = 90 000 (2015: 90 000)

¹ Mitglied der Geschäftsleitung seit 1. Juli 2016; pro rata ab diesem Zeitpunkt

² Mitglied der Geschäftsleitung bis Ende Januar 2016

Die Grösse des Immobilienportfolios wird bei der Formel bewusst 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»).

5.3 Individuelle Höchstbeträge und Genehmigungsvorbehalt

Die einzelnen Arbeitsverträge enthalten einen **individuellen Höchstbetrag** der pro Kalenderjahr vom Arbeitgeber **maximal geschuldeten Gesamtvergütung** («Cap»). Diese Höchstbeträge betragen für das Geschäftsjahr 2016: TCHF 2 600 für Dr. Luciano Gabriel (2015: TCHF 2 600), TCHF 1 600 für Giacomo Balzarini (2015: TCHF 1 600) und TCHF 1 500 für Adrian Murer (2015: n.a.). Für Dr. Ludwig Reinsperger betrug der Höchstbetrag TCHF 1 600 (2015: TCHF 1 600).

Die **maximal mögliche erfolgsabhängige Vergütung** für jedes Geschäftsleitungsmitglied ergibt sich dadurch, dass vom jeweiligen Cap (i) die im Arbeitsvertrag festgelegte feste Vergütung und (ii) der daraus resultierende Arbeitgeberbeitrag für die berufliche Vorsorge subtrahiert werden. Für das Geschäftsjahr 2016 resultieren somit folgende maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen: TCHF 1 497 für Dr. Luciano Gabriel (2015: TCHF 1 496), TCHF 994 für Giacomo Balzarini (2015: TCHF 992), TCHF 618 für Adrian Murer (pro rata; 2015: n.a.) sowie TCHF 954 für Dr. Ludwig Reinsperger (2015: TCHF 950).

Die Arbeitsverträge sehen zudem einen **Vorbehalt der Genehmigung** des maximalen Gesamtbetrags der Geschäftsleitungsvergütungen durch die Generalversammlung vor.

5.4 Die Geschäftsleitungsvergütungen 2016

Die Vergütungen des Delegierten/CEO und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung werden jeweils mit Abschluss von **individuellen Arbeitsverträgen** festgelegt.

Die Arbeitsverträge mit **Dr. Luciano Gabriel, Giacomo Balzarini und Dr. Ludwig Reinsperger** wurden letztmals per 1. Januar 2014 an die Anforderungen der VegüV angepasst. Sie galten – wie im Vorjahr – auch für das Geschäftsjahr 2016, namentlich betreffend die individuellen Caps, die Berechnungsformel sowie die individuellen Koeffizienten «K».

Mit **Adrian Murer** wurde per Amtsantritt vom 1. Juli 2016 ebenfalls ein individueller Arbeitsvertrag nach dem für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden Muster abgeschlossen, mit den nach freiem Ermessen festgelegten festen und erfolgsabhängigen Vergütungen, samt individuellem Cap, Berechnungsformel sowie individuellem Koeffizienten «K», wie in Ziffer 2 des Vergütungsberichts sowie in Ziffern 5.2 und 5.3 oben beschrieben.

Die Vergütungen der Geschäftsleitungsmitglieder für das **Geschäftsjahr 2016** sind im Einzelnen in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts dargestellt und können wie folgt zusammengefasst werden:

Geschäftsleitungsvergütungen (inkl. Delegierter/CEO) (in CHF 1000)	Feste Vergütung		Übrige Leistungen		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge		Erfolgsabhängige Vergütungen ¹		Total Vergütungen		Σ
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	
	Dr. Luciano Gabriel	882	882	0	0	224	222	987	883	2 093	
Giacomo Balzarini	514	514	0	0	95	94	617	552	1 226	1 160	66
Adrian Murer ²	226	–	0	–	41	–	247	–	514	–	514
Dr. Ludwig Reinsperger ³	500	502	8	0	149	148	555	497	1 212	1 147	65
Total	2 122	1 898	8	0	509	463	2 406	1 932	5 045	4 293	752

¹ Das Verhältnis zur festen Vergütung beträgt für Dr. Luciano Gabriel 112% (2015: 100%), Giacomo Balzarini 120% (2015: 107%), Dr. Ludwig Reinsperger 111% (2015: 99%) und Adrian Murer 109% (2015: n.a.).

² Eintritt in die Geschäftsleitung am 1. Juli 2016

³ Ausscheiden aus der Geschäftsleitung Ende Januar 2016

Der **Gesamtbetrag** der ausgerichteten Vergütungen erreichte **TCHF 5 045** (2015: TCHF 4 293). Im Vergleich zum Vorjahr resultierte damit – hauptsächlich wegen der ab 1. Juli 2016 im Vergleich zum Vorjahr zusätzlich auszurichtenden Vergütungen – eine Zunahme um TCHF 752.

Die **erfolgsabhängigen Vergütungen** nahmen im Vergleich zum Vorjahr von TCHF 1 932 auf **TCHF 2 406** zu, rund zur Hälfte infolge der im Vergleich zum Vorjahr zusätzlichen Belastung von TCHF 247 ab **1. Juli 2016. Individuell betrachtet** nahmen sie im Vorjahresvergleich jeweils um rund **12%** zu. Dies wegen der in der Berechnungsformel berücksichtigten **Veränderung des Gewinns pro Aktie** (EPS: CHF 2.94 (2015: CHF 4.09) bzw. EPS ohne Berücksichtigung der Bewertungseffekte aus Liegenschaften: CHF 3.76 (2015: CHF 3.52)).

Die **Aktien für das Geschäftsjahr 2016** wurden zum durchschnittlichen Tagesschlusskurs der Börsenhandelstage in Kalenderwoche 50/2016 (CHF 85.50) zugeteilt.

5.5 Ausgezählte Geschäftsleitungsvergütungen 2016 innerhalb des genehmigten Gesamtbetrags

An der ordentlichen Generalversammlung vom 1. April 2015 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2016 in Höhe von **TCHF 5 800** genehmigt. Dieser vorab genehmigte Gesamtbetrag reichte für die tatsächlich ausgerichteten Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von insgesamt **TCHF 5 045** vollumfänglich aus (siehe Ziffer 5.4 oben). Der genehmigte Gesamtbetrag reichte auch aus, um zusätzlich zur Vergütung für Dr. Ludwig Reinsperger die Vergütung für Adrian Murer ab 1. Juli 2016 auszurichten. Entsprechend musste der in Artikel 24 (2) der Statuten vorgesehene **Zusatzbetrag** für die Vergütung an ein Geschäftsleitungsmitglied, das – wie Adrian Murer – erst nach dem Genehmigungsbeschluss der Generalversammlung ernannt wurde, **nicht** in Anspruch genommen werden.

5.6 Beteiligungen der Mitglieder der Geschäftsleitung

Der Delegierte/CEO und die übrigen Mitglieder der aktuellen Geschäftsleitung waren – wie bereits in den Vorjahren – auch im Geschäftsjahr 2016 über ihren persönlichen Aktienbesitz am Erfolg der Gesellschaft beteiligt und partizipieren entsprechend auch zukünftig an der weiteren Geschäftsentwicklung:

Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv)	(in CHF 1 000)	Anzahl Aktien in Stück	
		31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer		182 042	193 700
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer		44 706	48 349
Adrian Murer, Chief Investment Officer		n.a.	1 301
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer		37 231	n.a.
Total		263 979	243 350

6 Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr

Gestützt auf die Empfehlungen des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat den Arbeitsvertrag mit **Adrian Murer** per 1. Juli 2016 nach dem bisher für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden Muster genehmigt, insbesondere die entsprechende **feste und erfolgsabhängige Vergütung** wie in Ziffer 5.4 oben beschrieben.

Anträge an die Generalversammlung 2017

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2017 folgende vergütungsspezifischen Anträge unterbreiten. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur ordentlichen Generalversammlung verwiesen, die vorbehalten bleibt.

1 Konsultativabstimmung über den Vergütungsbericht

Der Verwaltungsrat hat beschlossen, der Generalversammlung den Vergütungsbericht 2016 zur Annahme in einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten.

2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2017 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2017 **bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018** beantragen.

Die Berechnung des **maximalen Gesamtbetrags** basiert auf der **Summe der festen Honorare** der sieben zur Wahl vorgeschlagenen nicht-exekutiven Verwaltungsratsmitglieder (inklusive Verwaltungsratspräsident), **samt allfälliger Zusatzbeträge** für aus dem Ausland anreisende Mitglieder, und der Annahme von maximal zehn Sitzungen während des Amtsjahrs. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 5. April 2017 verwiesen.

3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2017 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2018** beantragen.

Der maximale Gesamtbetrag berechnet sich aufgrund der **Summe** der in den Arbeitsverträgen der Mitglieder der Geschäftsleitung festgelegten **individuellen Höchstbeträge der pro Kalenderjahr maximal zu zahlenden Vergütungen**. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 5. April 2017 verwiesen.

Die effektiven Vergütungen 2018 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2018 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2018 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2019 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

Corporate Governance

158 Corporate Governance

158 Gruppenstruktur und Aktionariat

160 Kapitalstruktur

163 Verwaltungsrat

172 Geschäftsleitung

174 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

176 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

177 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

178 Revisionsstelle

179 Informationspolitik

Corporate Governance

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2016 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation vom 1. April 2016 betreffend Informationen zur Corporate Governance («RLCG»)¹.

Die in diesem Corporate-Governance-Bericht aufgeführten Statutenbestimmungen finden sich in den Statuten der Gesellschaft vom 3. April 2014 («Statuten»)².

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 2016	CHF 4.036 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 3.5, Seite 129.

Geschäftssegmente

Für Informationen zu den gegenüber dem Vorjahr unveränderten drei Geschäftssegmenten der PSP-Swiss-Property-Gruppe, nämlich Immobilienanlagen, Immobilienbewirtschaftung und Holding (Corporate-Funktionen), siehe Anmerkung 4 der Konzernrechnung auf Seiten 67 ff.

¹ Abrufbar unter: www.six-exchange-regulation.com > Regularien > Emittenten Regularien > Richtlinie Corporate Governance (PDF)

² Abrufbar unter: www.psp.info > Unternehmen > Governance > Corporate Governance > Statuten der Gesellschaft (PDF)

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2016

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären (Beteiligungen > 3%) erfolgen gemäss Eintragungen im Aktienregister bzw. Angaben und Offenlegungsmeldungen des Aktionärs. Im Berichtsjahr erfolgten keine Offenlegungsmeldungen/Publikationen auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der Offenlegungsstelle von SIX Swiss Exchange³.

Der Gesellschaft sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

- (a) **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 2015*). Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (b) **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%) gemäss **letzter Offenlegungsmeldung/Publikation vom 13. Dezember 2014**. Im Geschäftsjahr 2015 und im Berichtsjahr erfolgten keine Offenlegungsmeldungen.
- (c) **T. Rowe Price Associates, Inc.** Baltimore, MD, USA, 1 398 826 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 3.04% gemäss **letzter Offenlegungsmeldung/Publikation vom 8. Oktober 2015**. Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (d) **Ein nicht meldepflichtiger Nominee** mit Stimmrechtsanteilen von 6.86% (Chase Nominees Ltd, London, UK; im Vorjahr: 7.10%).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

³ Detaillierte Angaben zu publizierten Offenlegungsmeldungen finden sich unter www.six-exchange-regulation.com > Publikationen > Bedeutende Aktionäre

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2016

Streuung der PSP-Aktien

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausge- gebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausg. Aktien	Anzahl	% ausg. Aktien	
1 bis 1000	3 794	81.94	908 774	1.98			
1 001 bis 10 000	589	12.72	1 887 458	4.11			
10 001 bis 100 000	193	4.17	6 569 074	14.32			
100 001 bis 1 000 000	50	1.08	13 329 929	29.06			
1 000 001 bis 1 376 036	2	0.04	2 402 167	5.24			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	0	0	0	0			
2 293 395 (5%) und mehr	2	0.04	7 548 606	16.46			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	4 630	100.00	32 646 008	71.17			
Total nicht eingetragene Aktien					13 221 883	28.83	
Total							45 867 891

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	4 010	86.61	3 175 783	9.73
Juristische Personen	620	13.39	29 470 225	90.27
<i>(davon Nominees/Treuhänder)</i>	<i>(42)</i>	<i>(0.91)</i>	<i>(8 052 634)</i>	<i>(24.67)</i>
Total	4 630	100.00	32 646 008	100.00
Schweiz	4 417	95.40	18 500 262	56.67
Europa (ohne Schweiz)	156	3.37	7 937 488	24.31
Nordamerika	25	0.54	1 218 073	3.73
Andere Länder	32	0.69	4 990 185	15.29
Total	4 630	100.0	32 646 008	100.0

2 Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2016

Kapital	Total	Anzahl Namenaktien	Nennwert 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 Vorzugszeichnungsrecht 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 2014	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2015	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2016	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2014	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2015	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2016	2 000 000	0.10	200

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 unten ist die Stimmberechtigung erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2016 waren keine Partizipationsscheine und keine Genussscheine ausgegeben.

2.5 Beschränkung der Übertragbarkeit der Namenaktien

Die Namenaktien der Gesellschaft werden als Wertrechte ausgegeben und als Bucheffekten geführt. Die Übertragung der als Bucheffekten geführten Namenaktien richtet sich nach den Bestimmungen des Bucheffektengesetzes und den Statuten. Die Gesellschaft führt ein Aktienbuch, in welches Aktionäre und Nutzniesser eingetragen werden. Als Aktionär oder Nutzniesser gilt gegenüber der Gesellschaft nur, wer im Aktienbuch gültig eingetragen ist. Erwerber von Namenaktien werden auf Gesuch hin ohne Begrenzung als Aktionäre mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen, falls sie ausdrücklich erklären, diese Namenaktien im eigenen Namen und für eigene Rechnung erworben zu haben. Die Beschränkungen gemäss Artikel 8 (3) ff. der Statuten bleiben vorbehalten (vgl. dazu unten Ziffer 2.6). Im Übrigen wird zur Übertragbarkeit der Namenaktien auf Artikel 7 (Aktien, Übertragung von Aktien) und Artikel 8 (1) und (2) (Aktienbuch, Nominees) der Statuten verwiesen.

2.6 Nominee-Eintragungen

Bezüglich der Nominee-Eintragungen wird auf folgenden Artikel 8 (3) bis (5) der Statuten verwiesen:

«(3) Personen, die im Eintragungsgesuch nicht ausdrücklich erklären, die Aktien für eigene Rechnung zu halten (nachstehend Nominees), werden ohne weiteres bis maximal 2% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals mit Stimmrecht im Aktienbuch eingetragen. Nominees, die untereinander kapital- oder stimmenmässig, durch eine einheitliche Leitung oder auf andere Weise verbunden sind, oder die im Hinblick auf eine Umgehung dieser Eintragungsbeschränkung koordiniert vorgehen, gelten dabei als ein Nominee.»

Über diese Limite hinaus werden Namenaktien von Nominees nur dann mit Stimmrecht eingetragen, wenn der betreffende Nominee die Namen, Adressen, Staatsangehörigkeiten und Aktienbestände derjenigen Personen bekannt gibt, für deren Rechnung er 0,5% oder mehr des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals hält.

(4) Der Verwaltungsrat kann nach Anhörung des eingetragenen Aktionärs oder Nominees Eintragungen im Aktienbuch mit Rückwirkung auf das Datum der Eintragung streichen, wenn diese durch falsche Angaben zustande gekommen sind. Der Betroffene muss über die Streichung sofort informiert werden.

(5) Der Verwaltungsrat regelt die Einzelheiten und trifft die zur Einhaltung der vorstehenden Bestimmungen notwendigen Anordnungen. Er ist ermächtigt, mit Nominees Vereinbarungen über deren Meldepflichten abzuschliessen.»

Am 31. Dezember 2016 bestand eine Vereinbarung mit einem Nominee betreffend Eintragungsvoraussetzungen bzw. Offenlegungspflichten, welche den Bestimmungen von Artikel 8 (3) der Statuten entspricht.

2.7 Wandelanleihen und Optionen

Per 31. Dezember 2016 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

3 Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat besteht aus acht Mitgliedern. An der Generalversammlung vom 31. März 2016 wurde Frau Corinne Denzler neu in den Verwaltungsrat gewählt. Herr Gino Pfister stellte sich nicht mehr zur Wiederwahl.

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 2016 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 sowie Präsident des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

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 2016 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Corinne Denzler, 1966, CH, Baar, Kauffrau, nicht-exekutives Mitglied.

Ausbildung: Frau Denzler schloss ihre Ausbildung als Kauffrau bei der KV Zürich Business School in Zürich (1984) und als Restaurateurin bei GastroSuisse/GastroGraubünden in Chur (1991) ab. Sie besuchte den Lehrgang für KMU an der Universität St. Gallen (1996).

Berufliche Tätigkeit: Zwischen 1985 und 1993 übte Frau Denzler verschiedene Tätigkeiten in der Schweizer Hotellerie aus, zwischen 1993 und 1995 führte sie ihren eigenen Gastronomiebetrieb in Gossau und von 1995 bis 1998 war sie Direktorin der Schweizer Schneesportschule Davos. Von 1998 bis 2005 arbeitete Frau Denzler als Geschäftsleitungsmitglied der Grand Resort Bad Ragaz. Zwischen 2005 und 2008 war Frau Denzler als Spa-Direktorin der Tschuggen Hotel Group tätig und seit 2008 arbeitet sie als Chief Executive Officer der Tschuggen Hotel Group mit Hotels und Spas in Ascona, Arosa und St. Moritz.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Frau Denzler am 31. Dezember 2016 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Adrian Dudle, 1965, CH, Kilchberg ZH, 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 2016 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 und seit 2015 ständiger Gastprofessor an der Universität Luzern.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Prof. Dr. Forstmoser am 31. Dezember 2016 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats bei Hesta AG, Baar, und Mitglied des Stiftungsrats 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 2016 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, Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Energix – Renewable Energies Ltd, Ramat-Gan, Israel, und Präsident des Verwaltungsrats der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA.

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 2016 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 2016 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Energix – Renewable Energies Ltd, Ramat-Gan, Israel, sowie 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 2016 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 Ziff. 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 Wahlen und Amtsdauern

3.3.1 Zusammensetzung des Verwaltungsrats und erstmalige Wahl der Mitglieder durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Dr. Günther Gose ¹	A.o. Generalversammlung 7. Februar 2000
Dr. Luciano Gabriel	Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007
Corinne Denzler	Ordentliche Generalversammlung 31. März 2016
Adrian Dudle	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Ordentliche Generalversammlung 30. März 2010
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 4. April 2007
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 2016 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

3.3.2 Präsident des Verwaltungsrats und seine erstmalige Wahl durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Dr. Günther Gose ¹	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014

¹ Ab 4. Dezember 2001 Präsident des Verwaltungsrats.

3.3.3 Zusammensetzung des Vergütungsausschusses und erstmalige Wahl der Mitglieder durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Prof. Dr. Peter Forstmoser	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Adrian Dudle	Ordentliche Generalversammlung 31. März 2016
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 3. April 2014

3.3.4 Zusätzliche Angaben

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 sehen die Statuten vor, dass der Verwaltungsrat die fehlenden Mitglieder erst dann selber ernennt, wenn die Anzahl der verbliebenen, von der Generalversammlung gewählten Mitglieder unter die statutarische Mindestzahl von zwei Mitgliedern fällt (Artikel 22 Abs. 3 der Statuten). Die Statuten machen nicht von der in Artikel 7 Abs. 4 VegüV vorgesehenen Möglichkeit 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. 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 (vgl. dazu Ziffer 3.5 unten). Darüber hinaus ist eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats 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 Nathan Hetz trägt seine Immobilienerfahrung bei. Die Herren Josef Stadler und Aviram Wertheim unterstützen den Verwaltungsrat in strategischen bzw. Anleger- und Immobilienbelangen, Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser in juristischen, strategischen und Corporate-Governance-Fragen, Herr Adrian Dudle in Sachen Kommunikation und Spezialimmobilien und Frau Corinne Denzler mit ihrer Erfahrung in Spezialimmobilien und Immobilienprojekten.

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 oder statutarisch 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)**, die jeweils grundsätzlich nur beratende bzw. vorbereitende Tätigkeiten ausüben.

Dem **Audit Committee** gehören alle Verwaltungsratsmitglieder ausser Herr Dr. Luciano Gabriel an. Präsident ist Herr Dr. Günther Gose.

	Mitglied seit der Generalversammlung vom bzw. seit Bestehen des Audit Committee
Dr. Günther Gose	9. Mai 2007
Corinne Denzler	31. März 2016
Adrian Dudle	3. April 2014
Prof. Dr. Peter Forstmoser	30. März 2010
Nathan Hetz	9. Mai 2007
Josef Stadler	2. April 2009
Aviram Wertheim	2. April 2009

Das Audit Committee gibt dem Verwaltungsrat Empfehlungen ab bezüglich Abnahme der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsrechnungen und der Beziehungen zu den externen Revisoren. Alle Mitglieder verfügen über einschlägige Kenntnisse im Finanz- und Rechnungswesen, sei es als amtierende oder ehemalige Geschäftsführer (CEO) und Finanzchefs (CFO) oder aufgrund ihrer aktuellen oder früheren Ausbildung und/oder Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer (CPA) oder Rechtsexperten.

Der **Vergütungsausschuss** wurde letztmals durch die Generalversammlung vom 31. März 2016 gewählt (vgl. Ziffer 3.3.3 oben). Er 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 2016 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 und der Revisionsstelle in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. auch Ziffer 3.6 bzw. Ziffer 8.4 unten. Im Berichtsjahr nahmen alle jeweils amtierenden Mitglieder der Geschäftsleitung an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Die Vertreter der Revisionsstelle nahmen an vier Verwaltungsratssitzungen und vier Audit Committee Sitzungen teil. Ein Vertreter des Immobilienbewerbers Wüest Partner AG referierte an der Augustsitzung. Darüber hinaus wurden keine weiteren Personen oder Berater beigezogen.

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. Im Berichtsjahr nahmen alle jeweils amtierenden Mitglieder der Geschäftsleitung an den Sitzungen des Verwaltungsrats und des Audit Committee teil.

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 62 bis 66, 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 (vgl. dazu auch Ziffer 8.4 unten). Im Berichtsjahr wurden keine speziellen Prüfaufgaben in Auftrag gegeben.

4 Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus drei Mitgliedern. Dr. Ludwig Reinsperger ist per Ende Januar 2016 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden, Adrian Murer ist am 1. Juli 2016 eingetreten.

	Mitglied seit
Dr. Luciano Gabriel ¹ , Chief Executive Officer	1. März 2002
Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer	1. April 2007
Adrian Murer, Chief Investment Officer	1. Juli 2016
Dr. Ludwig Reinsperger ²	bis Ende Januar 2016

¹ Seit 1. April 2007 als Delegierter des Verwaltungsrats und CEO.

² Nach dem Ausscheiden von Dr. Ludwig Reinsperger aus der Geschäftsleitung Ende Januar 2016 haben Dr. Luciano Gabriel und Giacomo Balzarini dessen Funktionen als Chief Investment Officer bis zum Eintritt von Adrian Murer am 1. Juli 2016 interimistisch untereinander aufgeteilt und übernommen.

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Chief Executive Officer (in dieser Funktion seit 1. April 2007; zuvor seit März 2002 als Chief Financial Officer). Siehe dazu Ziffer 3.1 oben.

Giacomo Balzarini, 1968, CH und 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 Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Balzarini am 31. Dezember 2016 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der Seewarte Holding AG, Zug.

Adrian Murer, 1974, CH, Beckenried, dipl. Ing. ETH, M.A. HSG, Rechtsanwalt, Chief Investment Officer (seit 1. Juli 2016).

Ausbildung: Herr Murer schloss seine Studien an der Eidgenössischen Technischen Hochschule Zürich mit dem dipl. Ing. ETH (2000) und an der Universität St. Gallen mit dem M.A. HSG (2007) ab. 2008 erwarb er das Anwaltspatent des Kantons Aargau.

Berufliche Tätigkeit: Nach Tätigkeiten als Projektingenieur bei Bau- und Ingenieurunternehmen in Spanien, Schweiz und Singapur (1998, 2002 – 2004), arbeitete Herr Murer als Jurist von 2007 bis 2011 bei der Anwaltskanzlei Baur Hürlimann AG in Zürich und von 2011 bis 2013 als Direktor bei der Orascom Development Holding AG in Altdorf. Von Mitte 2013 bis Mitte 2016 war Herr Murer als Partner bei der Anwaltskanzlei Baur Hürlimann AG in Zürich tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Murer am 31. Dezember 2016 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG, Andermatt.

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

Die Anzahl der zulässigen Tätigkeiten der Mitglieder der Geschäftsleitung wird in Artikel 25 (5) der Statuten geregelt (siehe dazu Ziffer 3.2 oben).

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

4.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2016 bestanden keine Managementverträge mit Gesellschaften ausserhalb der PSP-Swiss-Property-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 142 ff. des Vergütungsberichts samt den Erläuterungen zum Vergütungssystem (Seiten 146 bis 154).

Die Beteiligungen an der Gesellschaft sowie Darlehen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind in der Jahresrechnung, Anmerkung 32, Seiten 96 bis 99, 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) Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine variable, erfolgsabhängige Vergütung. Artikel 23 (3) der Statuten 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 143.

b) Artikel 23 (4) der Statuten 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 143.

c) Artikel 24 (2) der Statuten 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 2016 wurde kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen (vgl. dazu den Vergütungsbericht auf Seite 144).

5.2.2 Darlehen, Kredite und Vorsorgeleistungen

a) Artikel 25 (4) der Statuten 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 2016 waren keine Darlehen und Kredite auszuweisen (vgl. Vergütungsbericht, Seite 144).

b) Artikel 25 (2) der Statuten 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 2016 vgl. Vergütungsbericht, Seite 143.

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) der Statuten 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.

Für die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen bestimmt Artikel 11 (2) der Statuten insbesondere:

«(2) Aktionäre mit Stimmrecht, die zusammen Aktien im Nennwert von mindestens CHF 10'000.- vertreten, können bis spätestens 45 Tage vor dem Versammlungstag die Traktandierung von Verhandlungsgegenständen verlangen. Das Begehren hat schriftlich und unter Angabe der Anträge zu erfolgen.»

In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 fällt der 45. Kalendertag vor dem Versammlungstag auf den 19. Februar 2017.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände an der Generalversammlung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung (vgl. Artikel 11 (3) der Statuten).

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 bezeichnet. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 fällt dieser Stichtag auf Freitag, den 31. März 2017.

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 125 bzw. 135 FinfraG (Finanzmarktinfrastrukturgesetz, in Kraft seit 1. Januar 2016).

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 31. März 2016 für das Geschäftsjahr 2016 als Revisionsstelle wieder gewählt.

Der seit dem Geschäftsjahr 2011 für das bestehende Revisionsmandat verantwortliche Lead-Engagement-Partner (Leitender Revisor) hat sein Amt per Geschäftsjahr 2011 angetreten. Die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Artikel 730a Absatz 2 OR und läuft mit Ende des Geschäftsjahrs 2017 ab.

8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften und der Konzernrechnung 2016 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2016 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2016 betragen CHF 0.612 Mio. (Vorjahr CHF 0.64 Mio.).

8.3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode 2016 wurden von der PricewaterhouseCoopers AG CHF 0.05 Mio. (Vorjahr CHF 0.05 Mio.) zusätzliche Honorare für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie die Prüfung der EPRA-Performance Kennzahlen 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; 2016 handelte es sich um vier Verwaltungsratssitzungen und 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 oben erwähnt, können der Verwaltungsrat und sein Audit Committee die Revisionsstelle bei Bedarf auch mit speziellen Prüfaufgaben betrauen. Im Berichtsjahr wurden keine speziellen Prüfaufgaben in Auftrag gegeben.

Der Verwaltungsrat und das Audit Committee beurteilen die Leistung der Revisionsstelle jährlich anlässlich der Beschlussfassung über den Antrag an die ordentliche Generalversammlung betreffend die Wahl 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

Agenda

7. März 2017	Publikation FY 2016
5. April 2017	Ordentliche Generalversammlung 2017
12. Mai 2017	Publikation Q1 2017
18. August 2017	Publikation H1 2017
14. November 2017	Publikation Q1 – Q3 2017

www.psp.info

Weitere Informationen sowie alle Publikationen (**wie insbesondere der Geschäftsbericht 2016 und die Statuten der Gesellschaft**) sind unter www.psp.info > Investoren > Downloads > Finanzberichte bzw. Unternehmen > Governance > Corporate Governance, abrufbar. **Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.**

Nachhaltigkeitsbericht

182 Nachhaltigkeitsbericht

182 Nachhaltigkeit

182 Ökologische Nachhaltigkeit

191 Ökonomische Nachhaltigkeit

191 Soziale Nachhaltigkeit

192 Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Nachhaltigkeitsbericht

Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften von 21 auf 14 kg CO₂e zu senken; dies entspricht heizgradtagbereinigt einer Reduktion um über 30%.

Nachhaltigkeit

Für uns besteht Nachhaltigkeit aus drei Bereichen:

- Ökologische Nachhaltigkeit
- Ökonomische Nachhaltigkeit
- Soziale Nachhaltigkeit

Konkret bedeutet Nachhaltigkeit für uns, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Mietern und Geschäftspartnern, Mitarbeitenden und Aktionären, aber auch gegenüber der Allgemeinheit und der Umwelt, wahrnehmen. Dies gilt sowohl auf strategischer Ebene als auch im Tagesgeschäft. Wir sind überzeugt, dass langfristiger Erfolg nur möglich ist, wenn man ökonomische, ökologische und soziale Nachhaltigkeit in Einklang bringt.

Unsere Tätigkeiten im Bereich Nachhaltigkeit sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt. Ebenfalls in den Geschäftsbericht integriert sind unsere Angaben betreffend ökologischer Nachhaltigkeit gemäss den «Best Practices Recommendations on Sustainability Reporting» der EPRA (European Public Real Estate Association). 2016 wurde PSP Swiss Property für die Berichterstattung 2015 mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

Ökologische Nachhaltigkeit

Eine Immobiliengesellschaft wie PSP Swiss Property mit einem grossen Liegenschaftsportfolio steht beim Thema ökologische Nachhaltigkeit in der Pflicht, speziell wenn es um Energie- und Ressourceneffizienz geht. Wir wollen deshalb unseren ökologischen Fussabdruck so klein wie möglich halten.

Aus diesem Grund berücksichtigen wir Umweltaspekte in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

- Erwerb von Immobilien
- Neubauten und Renovationen
- Betrieb der Immobilien

Die Fachführung für ökologische Nachhaltigkeit (Konzept, Massnahmenplanung, Kontrolle und Analyse) liegt bei einem Mitarbeiter im Immobilien-Asset-Management und zwei Mitarbeitern in den Abteilungen Bautreuhand und Immobilienbewirtschaftung. Für die Umsetzung sind v.a. die Mitarbeitenden in der Immobilienbewirtschaftung und in der Bautreuhand-Abteilung zuständig, dies in enger Zusammenarbeit mit den Hauswarten bzw. dem Facility Management.

Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften von 21 auf 14 kg CO₂e zu senken; dies entspricht heizgradtagbereinigt einer Reduktion um über 30%.

Dieser Erfolg beruht auf drei Massnahmen:

- Erstens haben wir unsere Organisation und unser Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen in den letzten Jahren laufend verbessert.
- Zweitens treiben wir bei Heizungssanierungen die Umstellung auf weniger CO₂e-intensive Systeme konsequent voran (von Heizöl zu Gas, Fernwärme oder Wärmepumpen). Bei Sanierungen und Neubauten streben wir möglichst tiefe Verbrauchs- und Emissionswerte an.

- Drittens achten wir beim Betrieb der Liegenschaften speziell auch auf die Energieeffizienz. Dabei spielt unser zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem eine wichtige Rolle.

In den kommenden Jahren wollen wir die spezifischen CO₂e-Emissionen unserer Liegenschaften weiter reduzieren. Zusätzliche markante Senkungen werden jedoch je länger je schwieriger, da viele operative Massnahmen bereits umgesetzt worden sind. Wichtig ist auf jeden Fall, dass wir das Erreichte langfristig sichern und die Verbrauchs- und Emissionszahlen weiterhin kontinuierlich senken.

Die Tatsache, dass wir bei Nachhaltigkeitsumfragen (z.B. beim «CDP, Carbon Disclosure Project» oder beim «GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark») regelmässig gut abschneiden, liefert einen unabhängigen Beleg dafür, dass unsere Massnahmen im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit Wirkung zeigen.

Für PSP Swiss Property relevante Nachhaltigkeitsthemen:



Erwerb bzw. Bau von Immobilien, Renovationen und Erneuerungen: Potenzielle Kaufobjekte sowie Neu- und Umbauten prüfen wir nicht nur in wirtschaftlicher und rechtlicher Hinsicht, sondern auch hinsichtlich ihrer Umweltbelastung. Das heisst, dass wir stets auch Nachhaltigkeitskriterien und Fragen der Energieeffizienz berücksichtigen. Bei Neu- und Umbauten orientieren wir uns grundsätzlich am 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).

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

In Innenstädten 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. Dafür sind solche Liegenschaften bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was zu einer entsprechend geringen verkehrsbedingten Umweltbelastung führt.

Betrieb von Immobilien: Wir wollen die Umweltbelastung, die sich aus der Bewirtschaftung und dem Unterhalt unserer Liegenschaften ergibt, speziell in folgenden Bereichen so gering wie möglich halten:

- Energieverbrauch
- Wasserverbrauch
- CO₂e-Ausstoss

Wir haben erstmals für das Geschäftsjahr 2010 (beim damaligen Anlagebestand von 167 Liegenschaften bzw. 922 448 m² Nutzfläche) eine Bestandsaufnahme und Analyse dieser Aspekte vorgenommen. 2016 haben wir 155 Liegenschaften mit 933 934 m² Nutzfläche untersucht (2015: 160 Liegenschaften mit 957 129 m² Nutzfläche). Für die restlichen Liegenschaften (das Portfolio umfasste Ende 2016 161 und Ende 2015 163 Anlage-liegenschaften) standen per Jahresende noch keine Daten zur Verfügung. Neu- und Umbauten werden nach deren Fertigstellung in die Analyse aufgenommen.

Die Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs unserer Liegenschaften ermöglicht es uns, Massnahmen zu ergreifen, die zu einer kontinuierlichen Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch und einer Minimierung des CO₂e-Ausstosses führen.

Die Umweltkennzahlen 2015 und 2016:

	2015		2016	
	Absolut	Spezifischer Wert pro m ²	Absolut	Spezifischer Wert pro m ²
Heizung/Wärme ¹	66.78 Mio. kWh	69.8 kWh	65.88 Mio. kWh	70.55 kWh
Elektrizität ²	22.72 Mio. kWh	23.7 kWh	20.78 Mio. kWh	22.25 kWh
CO ₂ e (Wärme und Elektrizität) ³	15 003 t	15.68 kg	12 123 t	12.98 kg
Wasserverbrauch ⁴	481 157 m ³	0.50 m ³	462 333 m ³	0.495 m ³

1 Energie für Heizung, Warmwasser und Lüftung; nicht heizgradtagbereinigt (inkl. erhöhtem Bedarf bei gastronomischer Nutzung). Heizgradtagbereinigt bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt der spezifische Wert für 2016 76.13 kWh/m² (2015: 82.3 kWh/m²).

2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter). Seit 2015/2016 sind verschiedene neue Strombezugsverträge in Kraft. Für die betreffenden Liegenschaften beziehen wir ausschliesslich Strom aus erneuerbaren Quellen. Gesamthaft decken wir heute 75% des Strombedarfs aus erneuerbaren Quellen. Den Emissionsfaktor vermochten wir dementsprechend um über 60% zu senken.

3 Bei der Berechnung der Treibhausgas-Emissionen der Brennstoffe wurden nur die direkten Emissionen berücksichtigt. Die Faktoren stammen aus dem Schweizerischen Treibhausgasinventar des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), bei Elektrizität und Fernwärme hingegen beziehen wir die Werte von den Produzenten und Lieferanten. Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Heizgradtagbereinigt bezogen auf das Basisjahr 2010 beträgt der spezifische Wert für 2016 13.93 kg/m² (2015: 18.38 kg/m²).

4 Gesamter Wasserverbrauch (inkl. erhöhtem Verbrauch bei gastronomischer Nutzung).

Sustainability Reporting gemäss EPRA Best Practices Recommendations (sBPR)

Seit 2015 berichten wir gemäss den EPRA sBPR. Es gelten folgende übergeordneten Bemerkungen:

Abgrenzung: Als organisatorische Grenze für die Berichterstattung ist die volle operative Kontrolle über die einzelnen Liegenschaften massgebend. Liegenschaften im Miteigentum sowie Liegenschaften, bei denen ein Einzelmietler die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. 2016 wurden die Werte von 155 Liegenschaften gemessen und analysiert (2016: 160 Liegenschaften). Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir jeweils um ein halbes Jahr verschoben (entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen). Die aktuelle Berichtsperiode läuft somit vom 1. Juli 2015 bis zum 30. Juni 2016.

Abdeckungsgrad: Innerhalb der definierten organisatorischen Grenze decken wir sämtliche in Betrieb befindlichen Liegenschaften ab.

Schätzungen: Von der durch uns beschafften Energie werden 2.23% des Totals geschätzt (2015: 8%). Bei Liegenschaften, für die zum Abschlussdatum noch keine Schlussrechnung der Werke vorliegt, setzen wir die Vorjahreswerte ein. Einige grössere Liegenschaften werden von Grossmietern gemietet, welche die Abrechnungen direkt von den Werken erhalten. Da wir dort klimatisierte Büros anbieten (die entsprechenden Anlagen gehören zum Grundausbau) und auch Mehrmieterkonzepte umsetzen könnten, schätzen wir bei diesen Objekten (bei denen wir vom Mieter keine Abrechnung erhalten) den Verbrauch aufgrund von Zahlen vergleichbarer Liegenschaften.

Schnittstelle Mieter-Vermieter: Wir beschaffen die Heizenergie immer selber und verrechnen sie über die Heizkostenabrechnung weiter an die Mieter. Somit fliesst die Heizenergie voll in unsere Berechnungen ein. Dasselbe gilt für die Elektrizität für allgemeine Räume (Erschliessung) sowie Lüftung und Klimatisierung, wo belüftete oder klimatisierte Räume vermietet werden. Die vom Mieter auf seiner Fläche konsumierte Elektrizität wird über einen separaten Zähler direkt zwischen Mieter und Werk abgerechnet und fliesst nicht in unsere Berechnung mit ein.

Bezugsgrösse: Für die spezifischen Werte verwenden wir die vermietete Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten.

Segmentierung: Unser Immobilienportfolio besteht überwiegend aus Büroflächen. Bei mehreren Liegenschaften ist die Nutzung gemischt, d.h. dass es neben Büros auch Verkaufsflächen (meist im Erdgeschoss) und vereinzelt auch Wohnungen gibt. Im Weiteren besitzen wir Hotels und Spas/ Thermalbäder. Eigenständige Nicht-Büro-Nutzungen machen jedoch nur einen unbedeutenden Teil der Gesamtfläche aus (< 2%). Deshalb werden hierfür keine speziellen Segmente gebildet bzw. offengelegt.

Selbstgenutzte Liegenschaften: Wir sind Mieterin in eigenen Liegenschaften in Zürich, Genf und Olten, belegen insgesamt aber weniger als 0.5% der vermietbaren Fläche. Die selbstgenutzten Flächen werden deshalb ins ordentliche Reporting integriert.

«Like-for-like»-Performance: Wir messen und erläutern die «Like-for-like»-Werte unseres Portfolios gemäss den ausgewählten Indikatoren, um die Entwicklung eines konstanten Immobilienportfolios auszuweisen.

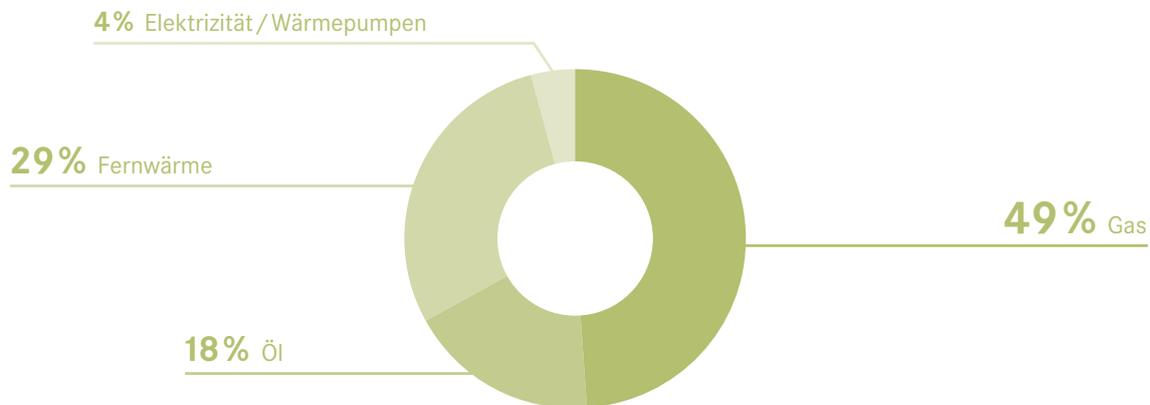
Abfall: Abfall-Kennzahlen werden nicht ausgewiesen, da wir als Vermieterin auf die Abfallproduktion keinen direkten Einfluss haben. In der Schweiz wird das Abfallwesen auf kommunaler Ebene organisiert, und die Abfallproduktion liegt in der Verantwortung der Mieter. Wir versuchen jedoch, unsere Mieter in diesem Bereich zu sensibilisieren.

Die EPRA-Performance-Kennzahlen 2015 und 2016:

Impact area	EPRA Sustainability performance measures			
Energy	EPRA code	Units of measure	Indicator	
	Elec-Abs, Elec-LfL	kWh	Electricity	For landlord shared services, air-conditioning, ventilation (Sub)metered exclusively to tenants Total landlord-obtained electricity
	DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	District heating and cooling	Heating passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants Total landlord-obtained district heating and cooling
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Fuels (oil/gas)	Heating passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants Total landlord-obtained fuels
Greenhouse gas emissions				
	GHG-Dir-Abs, GHG-Dir-LfL	Tonnes CO ₂ e	Direct	Scope 1
	GHG-Indir-Abs, GHG-Indir-LfL	Tonnes CO ₂ e	Indirect	Scope 2/3
Water				
	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Water	Water passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants Total landlord-obtained water
Specific				
	Energy-Int	kWh/m ²		
	Water-Int	m ³ /m ²		
	GHG-Int	kg/m ²	Direct	Scope 1
		kg/m ²	Indirect	Scope 2/3
Certified buildings	2.4 % of lettable space is certified (LEED and Swiss «Minergie» standard)			

	Absolute measures (Abs)			Like-for-like (LfL)			Energy and associated GHG disclosure coverage	Proportion of energy and associated GHG estimated
	2015	2016	+/-	2015	2016	+/-		
	24 241 203	23 133 893		23 630 877	23 104 963			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	24 241 203	23 133 893	- 4.6%	23 630 877	23 104 963	- 2.2%	100%	5.50%
	16 857 729	18 841 411		16 857 729	18 841 411			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	16 857 729	18 841 411	11.8%	16 857 729	18 841 411	11.8%	100%	7.24%
	48 400 693	44 695 138		46 524 882	44 622 648			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	48 400 693	44 695 138	- 7.7%	46 524 882	44 622 648	- 4.1%	100%	0.23%
	10 806	9 699	- 10.2%	10 341	9 684	- 6.3%	100%	0.23%
	4 197	2 425	- 42.2%	4 123	2 424	- 41.2%	100%	6.20%
	484 019	462 333		470 674	461 932			
	n.a.	n.a.		n.a.	n.a.			
	481 157	462 333	- 3.9%	470 674	461 932	- 1.9%	100%	0.84%
	93.500	92.801	- 0.7%	93.320	92.841	- 0.5%		
	0.503	0.495	- 1.6%	0.505	0.495	- 2.0%		
	11.270	10.385	- 7.9%	11.090	10.386	- 6.3%		
	4.390	2.596	- 40.9%	4.422	2.599	- 41.2%		

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für Heizung/Wärme 2016:



2015 waren die Werte wie folgt:
Gas 46%, Öl 26.5%, Fernwärme 25%,
Elektrizität/Wärmepumpen 2.5%.

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

Heizenergieverbrauch: Vergleicht man 2015 und 2016 «like-for-like», ergibt sich für 2016 eine Energiereduktion für Öl und Gas um 4.1% bzw. eine entsprechende CO₂e-Reduktion um 657 Tonnen. 2016 lag die Anzahl Heizgradtage im schweizerischen Mittel 9% über dem Wert von 2015. Die überproportionale Reduktion bei CO₂e durch Öl- und Gas-Heizungen ist auf die konsequente Verlagerung zu Heizsystemen mit geringeren Emissionen (Fernwärme, Wärmepumpen und Gas statt Heizöl) zurückzuführen. Als Folge dieser Umstellungen stieg bei der Fernwärme der Energieverbrauch um 11.8% bzw. 148 Tonnen CO₂e. Insgesamt resultierte dennoch eine CO₂e-Reduktion um 4.4% bzw. 509 Tonnen.

Stromverbrauch: Der Stromverbrauch konnte 2016 «like-for-like» dank Optimierungsmassnahmen abermals gesenkt werden, und zwar um 2.2% (neu: 23.10 Mio. kWh/m²). Dies entspricht, mit dem alten Umrechnungsfaktor für erneuerbare Energien gerechnet, einer CO₂e-Einsparung von rund 164 Tonnen CO₂e. Wendet man den neuen Umrechnungsfaktor bei 75% des Stromverbrauchs an, resultierte eine Reduktion um fast 1 800 Tonnen.

Wasserverbrauch: Unsere Optimierungsmassnahmen lohnen sich auch in diesem Bereich: «Like-for-like» konnten wir den spezifischen Wasserverbrauch um 2.0% reduzieren (2015: 0.505 m³/m²; 2016 0.495 m³/m²).

Entwicklung der Umweltkennzahlen: Vergleicht man 2015 und 2016 «like-for-like», ergibt sich für 2016 eine spezifische Energiereduktion um 0.5% resp. eine absolute spezifische CO₂e-Reduktion bei Heizung und Strom um gut 16% oder 2 300 Tonnen.

Geschäftsreiseverkehr: Neu erfassen und prüfen wir auch die CO₂e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die entsprechenden Emissionen betragen 2016 55.4 t CO₂e.

Projekte

Auch 2016 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, 2016 abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

Heizungsumstellungen von Öl auf Gas: In vier Liegenschaften haben wir 2016 bestehende Ölheizungen auf Gas umgestellt (Place Saint-François 5, Lausanne; Bahnhofstrasse 10/ Börsenstrasse 18, Zürich; Limmatstrasse 291, Zürich; St. Alban-Anlage 46, Basel). Durch diese Massnahmen werden wir pro Jahr ca. 220 000 kWh Heizenergie sparen und die Emissionen um geschätzte 120 Tonnen CO₂e senken.

Umstellungen von Öl auf Fernwärme oder Wärmepumpen: In einer Liegenschaft (Hardturmstrasse 131, 133, 135 in Zürich) haben wir eine bestehende Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernwärme ersetzt. Dadurch und durch weitere Sanierungsmassnahmen können wir Jahr für Jahr Energieeinsparungen von ca. 280 000 kWh und Emissionsreduktionen von ca. 290 Tonnen CO₂e realisieren.

An der Bahnhofstrasse 29/33 in Aarau haben wir die bestehende Ölheizung durch eine Grundwasser-Wärmepumpe ersetzt; dies wird uns jährliche Einsparungen beim Energieverbrauch von ca. 50 000 kWh und Emissionsreduktionen von ca. 13 Tonnen CO₂e bringen.

Ersatz von alten durch neue Gasheizungen: In sechs Liegenschaften haben wir die bestehenden Heizungen durch moderne Gasheizungen ersetzt und mit neuen Regulierungssystemen ausgestattet bzw. durch neue Mess-, Steuer-, Regel- und Leitungssysteme ersetzt (Poststrasse 3, Zürich; Brandchenkestrasse 100, Zürich; Sihlramtstrasse 5, Zürich; Limmatquai 144 / Zähringerstrasse 51, Zürich; Aarbergstrasse 107, Biel; Steinentorberg 8/12, Basel). Dadurch werden wir in Zukunft jährlich rund 660 000 kWh Heizenergie sparen und unsere CO₂e-Emissionen um ca. 137 Tonnen senken.

Haustechnik: Neben zahlreichen kleineren Sanierungen an Lüftungs- und Kälteanlagen in verschiedenen Liegenschaften haben wir an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel und an der Förrlibuckstrasse 60/62 in Zürich grössere Projekte abgeschlossen. Bei der Sanierung in Basel haben wir gleichzeitig ein umweltfreundlicheres Kältemittel eingesetzt. Die beiden Modernisierungen werden den Strom- und Heizenergiebedarf jährlich um ca. 570 000 kWh senken und die Emissionen um ca. 32 Tonnen CO₂e reduzieren.

Beleuchtungsanlagen: Sukzessive ersetzen wir alte Beleuchtungsanlagen mit Leuchtstoffröhren durch moderne, automatisierte, bedarfsgesteuerte LED-Beleuchtungsanlagen. 2016 haben wir in fünf Liegenschaften insbesondere die Einstellhallen entsprechend umgerüstet (Seestrasse 353, Zürich; Aarbergstrasse 107, Biel; Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5, Basel; Kirschgartenstrasse 12–14, Basel; Baslerstrasse 44, Olten). Daraus werden in Zukunft Energieeinsparungen in der Grössenordnung von jährlich rund 225 000 kWh resultieren, während die CO₂e-Emissionen um ca. 10 Tonnen sinken werden.

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

2016 haben wir 39 weitere Liegenschaften an dieses zentrale Energie- und Alarm-Management-system angebunden. Damit konnten per Ende 2016 insgesamt 85 Liegenschaften zentral überwacht werden (Ende 2015: 46 Liegenschaften).

Dank dem zentralen Energie- und Alarm-Managementssystem 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 CO₂e-Abgaben sinken, sind die Mieter tendenziell auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. Ökologische Nachhaltigkeit generiert so letztendlich eine «Ökorendite» für unser Unternehmen und unsere Aktionäre.

Photovoltaik-Anlagen: Wir setzen nicht nur auf Energie-Einsparung, sondern auch auf Energie-Produktion. 2016 haben wir mit unseren eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 200 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert; dies entspricht rund 50 Tonnen «vermiedenen» CO₂e-Emissionen.

Ökonomische Nachhaltigkeit

Wir wollen für unsere Aktionäre langfristig Mehrwert erwirtschaften. Dabei sind die folgenden Werttreiber relevant, die gleichzeitig 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 Nachhaltigkeit über höhere Miet- und Verkaufspreise. Nachhaltigkeitsaspekte fließen zudem auch in die Bewertungssysteme von Immobilienschätzern ein. Für uns 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 kommen wir aus eigener Überzeugung entgegen, aber auch, um beispielsweise den Ansprüchen von Anlagefonds gerecht zu werden, die in ihrer Investitionspolitik bewusst auf Nachhaltigkeit setzen.

Soziale Nachhaltigkeit

Soziale Nachhaltigkeit betrifft unsere Mitarbeitenden, Mieter bzw. Kunden, Geschäftspartner und die Öffentlichkeit. Die unterschiedlichen Interessen dieser Gruppen gilt es sorgfältig auszubalancieren – dies nicht zuletzt im Interesse der Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens.

Mitarbeitende: Wir wollen unseren Mitarbeitenden ein positives Arbeitsklima bieten. Das bedeutet flache Hierarchien, Respekt allen Angestellten gegenüber, Leistungs- und Zielorientierung, Eigenverantwortung, Transparenz und offene Kommunikation. Als attraktiver Arbeitgeber fördern wir das fachliche und soziale Potenzial unserer Mitarbeitenden. Als zukunftsgerichtetes Unternehmen bieten wir zudem kaufmännische Lehrstellen an. Und durch die finanzielle Unterstützung unserer Mitarbeitenden für die Benützung des öffentlichen Verkehrs leisten wir einen zusätzlichen Beitrag zur ökologischen Nachhaltigkeit.

Kunden und Geschäftspartner: Zuverlässigkeit, Fairness, Qualität und Transparenz in der Geschäftsbeziehung auf beiden Seiten sind die Basis für eine langfristig erfolgreiche Zusammenarbeit. Unseren Mietern bzw. Kunden wollen wir eine optimale Arbeitsumgebung mit perfektem Service bieten. Unseren Geschäftspartnern wollen wir ebenfalls ein professioneller und vertrauenswürdiger Partner sein, um gemeinsam die angestrebten Unternehmensziele zu erreichen.

Öffentlichkeit: Architektur ist, v.a. wenn es sich um historisch wertvolle Gebäude oder Neubauten 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 achten wir 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 2016

Zürich

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG („PSP“).

Wir wurden beauftragt, Teile der Berichterstattung im Jahresbericht 2016 (dem „Bericht“) für die Berichtsperiode endend am 31. Dezember 2016 im Zusammenhang mit der Nachhaltigkeitsberichterstattung 2016 der PSP zu prüfen.

Umfang und Prüfgegenstand

Unsere betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erlangung einer begrenzten Sicherheit fokussierte sich auf Daten und Informationen zur Nachhaltigkeitsberichterstattung für die Zeitperiode von 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 und umfasste folgende Teile der Berichterstattung:

- a) Die Führungs- und Berichterstattungsprozesse für die Erhebung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen;
- b) Die Umweltkennzahlen 2016 (Energieverbrauch, Wasserverbrauch, CO₂ Emissionen in Scope 1 & 2) in der Tabelle auf Seite 184 und die CO₂-Emissionen zum Geschäftsverkehr (Scope 3) auf Seite 188 des Geschäftsberichts 2016 sowie das Kontrollumfeld im Bereich der Datenaggregation dieser Kennzahlen.

Kriterien

Die von PSP benutzten Kriterien sind in den internen Richtlinien zur Berichterstattung beschrieben und definieren jene Verfahren, mit welchen Umweltkennzahlen intern erhoben, verarbeitet und konsolidiert werden. Diese Richtlinien basieren auf folgender Grundlage:

- “The Greenhouse Gas Protocol: A Corporate Accounting and Reporting Standard (Revised Edition)” publiziert im Jahre 2001 vom World Resources Institute dem World Business Council for Sustainable Development.

Inhärente Grenzen

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.

Verantwortungen der PSP

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. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung angemessener interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Nachhaltigkeitsberichterstattung, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen als Folge von Verstößen oder Irrtümern ist.

Unsere Verantwortungen

Unsere Verantwortung ist es, eine betriebswirtschaftliche Prüfung durchzuführen und auf der Grundlage unserer Prüfung eine Schlussfolgerung über die Nachhaltigkeitsberichterstattung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements (ISAE 3000) (revised) ‘Assurance en-

PricewaterhouseCoopers AG, Birchstrasse 160, Postfach, 8050 Zürich
Telefon: +41 58 792 44 00, Telefax: +41 58 792 44 10, www.pwc.ch

PricewaterhouseCoopers AG ist Mitglied eines globalen Netzwerks von rechtlich selbständigen und voneinander unabhängigen Gesellschaften.



gements 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. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des unabhängigen Prüfers.

Unabhängigkeit und Qualitätskontrolle

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.

Wir haben Prüfungshandlungen weder für Vorjahresdaten noch für Angaben im Bericht im Hinblick auf die Zukunft und Ziele ausgeführt. Wir haben keine anderen Prüfungshandlungen als die unter Umfang und Prüfungsgegenstand beschriebenen ausgeführt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Schlussfolgerung zu dienen.

Schlussfolgerung

Bei unseren Prüfungshandlungen und den erlangten Prüfungsnachweisen sind wir nicht auf Sachverhalte gestossen, aus denen wir schliessen müssten, dass in allen wesentlichen Belangen

- a) das interne Berichterstattungssystem zur Einholung und Konsolidierung der Umweltkennzahlen 2016 nicht bestimmungsgemäss funktioniert und damit eine angemessene Grundlage für deren Veröffentlichung bildet; sowie
- b) die Umweltkennzahlen 2016 in der Tabelle auf Seite 184 und die CO₂-Emissionen für Geschäftsverkehr auf Seite 188 des Geschäftsberichts 2016 für die Zeitperiode von 1. Juli 2015 bis 30. Juni 2016 in Übereinstimmung mit den Kriterien erstellt sind.

Zürich, 6. März 2017

PricewaterhouseCoopers AG

Dr. Marc Schmidli

Konstantin Meier

Zusatz- informationen

- 196 Kennzahlen pro Region
- 198 Immobilienangaben
- 208 Zusatzangaben Projektentwicklung
- 210 Käufe und Verkäufe Liegenschaften
im Jahr 2016
- 210 Fälligkeitsprofil der Mietverträge
per 31. Dezember 2016
- 211 Mieterstruktur
- 212 Mehrjahresübersicht
- 214 Kontaktstellen und wichtige Daten
- 215 Kundenbetreuung

Kennzahlen pro Region

Region	(in CHF 1000) 31. Dezember	Anzahl Immo- bilien	Liegen- schafts- ertrag	Betriebs- aufwand	Unter- halt und Reno- vationen	Liegen- schafts- erfolg	in % vom Total	Miete bei Vollver- mietung ¹	in % vom Total
Zürich									
2016		82	159 013	10 658	9 598	138 757	58.8%	176 238	53.8%
2015		83	160 540	11 729	8 831	139 980	59.3%	178 283	55.3%
Genf									
2016		16	30 471	4 453	1 862	24 155	10.2%	34 257	10.5%
2015		17	37 713	3 827	1 572	32 313	13.7%	42 781	13.3%
Basel									
2016		14	25 698	1 696	1 578	22 425	9.5%	25 529	7.8%
2015		14	24 595	1 540	1 640	21 415	9.1%	26 036	8.1%
Bern									
2016		14	12 305	1 328	719	10 257	4.3%	15 638	4.8%
2015		12	12 027	1 004	892	10 131	4.3%	13 697	4.2%
Lausanne									
2016		14	17 849	2 120	1 094	14 636	6.2%	18 891	5.8%
2015		15	17 859	2 389	1 346	14 124	6.0%	20 032	6.2%
Übrige Standorte									
2016		21	19 607	2 165	952	16 490	7.0%	25 139	7.7%
2015		22	17 397	2 029	702	14 665	6.2%	20 274	6.3%
Areale und Entwicklungsliegenschaften									
2016		10	12 803	3 601	- 35	9 237	3.9%	n.a. ⁸	9.7%
2015		8	6 287	2 435	424	3 428	1.5%	n.a. ⁹	6.7%
Gesamttotal Portfolio									
2016		171	277 747	26 021	15 768	235 957	100.0%	295 692	100.0%
2015		171	276 419	24 954	15 409	236 056	100.0%	301 104	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter (Stichtag-Betrachtung, annualisiert).

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerters.

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.

8 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2016 TCHF 31 798.

9 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2015 TCHF 21 465.

	Markt- miete ²	in % vom Total	Bewer- tungs- diffe- renzen ³	Immo- bilien- wert	in % vom Total	Rendite brutto ⁴	Rendite netto ⁵	Leer- stand in CHF	Leer- stands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leer- stands- quote in m ²
	178 758	58.8%	16 260	3 992 015	57.9%	4.1%	3.6%	12 532	7.1%	44 551	8.9%
	187 549	59.1%	28 298	3 891 057	57.9%	4.1%	3.6%	16 136	9.1%	55 421	10.9%
	38 495	12.7%	- 18 827	740 953	10.7%	4.1%	3.2%	7 388	21.6%	18 764	22.2%
	46 937	14.8%	- 9 739	906 844	13.5%	4.2%	3.6%	3 912	9.1%	6 752	7.4%
	25 962	8.5%	13 545	530 390	7.7%	4.9%	4.3%	501	2.0%	2 654	2.9%
	26 253	8.3%	32 261	514 815	7.7%	5.0%	4.3%	602	2.3%	2 850	3.1%
	14 174	4.7%	2 967	285 678	4.1%	4.4%	3.7%	1 907	12.2%	10 916	18.9%
	12 396	3.9%	5 180	251 951	3.7%	4.9%	4.1%	725	5.3%	2 409	5.6%
	22 093	7.3%	9 585	349 007	5.1%	5.2%	4.3%	702	3.7%	3 386	4.4%
	23 894	7.5%	7 637	347 457	5.2%	5.2%	4.1%	1 886	9.4%	7 158	8.8%
	24 551	8.1%	- 9 483	399 925	5.8%	4.9%	4.1%	4 349	17.3%	20 835	19.6%
	20 137	6.3%	- 5 281	310 882	4.6%	5.5%	4.7%	2 423	12.0%	11 128	12.8%
	n.a.	n.a.	- 64 254	595 885	8.6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	n.a.	n.a.	- 24 565	501 371	7.5%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	304 033	100.0%	- 50 208	6 893 854	100.0%	4.3%	3.6%	27 379	9.3%	101 106	11.0%
	317 165	100.0%	33 791	6 724 377	100.0%	4.4%	3.7%	25 685	8.5%	85 718	9.5%

Immobilienangaben

Region	(in CHF 1000) 31. Dezember 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Zürich							
Kilchberg, Seestr. 40, 42		3 401	2 189	0	0	837	3 026
Rüschlikon, Moosstr. 2		6 798	5 589	0	0	3 560	9 149
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 23/25		3 788	988	0	0	2 960	3 948
Urdorf, Heinrich Stutz-Str. 27/29		30 671	43 467	0	195	3 138	46 800
Wallisellen, Handelszentrum		4 131	4 061	0	0	280	4 341
Wallisellen, Richtistr. 3		5 578	7 538	0	0	0	7 538
Wallisellen, Richtistr. 5		5 197	6 494	0	0	525	7 019
Wallisellen, Richtistr. 7		4 582	8 672	0	0	531	9 203
Wallisellen, Richtistr. 9		4 080	5 401	0	468	126	5 995
Wallisellen, Richtistr. 11		4 988	6 988	0	0	382	7 370
Zürich, Alfred Escher-Str. 17		275	996	0	0	0	996
Zürich, Augustinergasse 25		236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9		998	2 481	2 032	0	0	4 513
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18		344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6		763	1 809	731	419	262	3 221
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	10 352	0	0	1 505	11 857
Zürich, Binzring 15/17		33 878	35 930	0	0	4 658	40 588
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7		1 155	3 394	235	0	376	4 005
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	1 043	641	0	2 704
Zürich, Brandschenkestr. 150 (Markt)		5 926	3 557	1 246	0	169	4 972
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	2 642	433	0	159	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10		4 122	7 557	0	0	625	8 182
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62		10 382	14 797	0	877	8 542	24 216
Zürich, Förrlibuckstr. 66		2 055	5 121	0	0	2 100	7 221
Zürich, Förrlibuckstr. 110		2 963	9 370	350	371	1 401	11 492
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)		3 495	0	0	1 737	91	1 828
Zürich, Förrlibuckstr. 181		1 789	4 813	0	0	175	4 988

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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigen- tums- quote
	33	26.2%	2.3%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	122	0.0%	6.1%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
	59	0.3%	5.4%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
	209	1.1%	6.8%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	90	5.3%	4.5%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
	137	0.0%	5.6%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
	126	41.9%	3.2%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
	156	16.4%	4.9%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
	105	12.8%	3.8%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
	123	19.5%	4.6%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	4.5%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	1	0.0%	2.6%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.4%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	1885	1984 2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.0%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	7	0.1%	2.5%	1911	1984 2003 13	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	2.3%	1967	1995 2014	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.3%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	144	38.4%	3.4%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	140	0.0%	5.7%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
	17	5.2%	1.1%	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	0.3%	3.6%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	272	0.1%	3.7%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.0%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.8%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	14.5%	3.8%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	9.9%	4.3%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.6%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.4%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	4.7%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	12	0.0%	3.6%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	65	8.6%	3.7%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	85	2.1%	4.9%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
	312	5.2%	4.9%	1989	2016 17	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	81	2.4%	5.6%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	64	23.1%	4.9%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	1 137	0.9%	3.3%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
	39	0.7%	4.6%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 208 bis 209.
9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Region	(in CHF 1 000) 31. Dezember 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)							
Zürich, Freieckgasse 7		295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6		907	1 245	1 093	0	658	2 996
Zürich, Gartenstr. 32		694	1 648	0	0	59	1 707
Zürich, Genferstr. 23		343	930	0	0	88	1 018
Zürich, Gerbergasse 5		606	1 863	795	0	12	2 670
Zürich, Goethestr. 24		842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9		1 488	7 255	815	0	983	9 053
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30 ⁶		7 567	18 785	4 043	0	1 280	24 108
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135		6 236	16 868	1 323	0	6 135	24 326
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175		5 189	10 895	857	86	7 517	19 355
Zürich, Hottingerstr. 10 – 12		1 922	3 572	0	0	661	4 233
Zürich, In Gassen 16		331	0	0	488	607	1 095
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6		686	283	166	190	2 250	2 889
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26		657	1 540	0	0	206	1 746
Zürich, Limmatquai 4		529	2 370	159	216	91	2 836
Zürich, Limmatquai 144 / Zähringerstr. 51		429	1 471	0	243	367	2 081
Zürich, Limmatstr. 250 – 254 / 264 / 266 («Red»)		4 705	7 808	0	283	710	8 801
Zürich, Limmatstr. 291		973	2 808	0	0	154	2 962
Zürich, Lintheschergasse 23		135	359	0	80	186	625
Zürich, Löwenstr. 16		206	468	150	0	198	816
Zürich, Löwenstr. 22		250	643	198	0	115	956
Zürich, Mühlebachstr. 6		622	616	0	0	0	616
Zürich, Mühlebachstr. 32		536	2 070	0	0	55	2 125
Zürich, Obstgartenstr. 7		842	1 883	0	0	0	1 883
Zürich, Poststr. 3		390	812	710	0	178	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611		1 981	2 823	656	0	124	3 603
Zürich, Seebahnstr. 89		2 455	2 987	739	0	1 048	4 774
Zürich, Seefeldstr. 5		498	604	0	307	294	1 205
Zürich, Seefeldstr. 123		2 580	6 481	1 562	0	246	8 289
Zürich, Seestr. 353 ⁷		3 593	7 289	0	0	416	7 705
Zürich, Sihlamsstr. 5		354	449	0	140	359	948
Zürich, Splügenstr. 6		430	1 052	0	0	52	1 104
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11		1 589	3 975	260	0	742	4 977
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	3 494	313	909	669	5 385
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28		1 074	2 973	676	102	321	4 072
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109		1 760	6 304	0	0	1 798	8 102
Zürich, Zurlindenstr. 134		487	1 224	133	0	134	1 491
Zürich, Zweierstr. 129		597	1 759	260	0	834	2 853
Total		250 126	372 886	34 457	12 687	82 876	502 906

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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigen- tums- quote
0	0.0%	3.5%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.5%	2.7%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
21	28.9%	3.1%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	40.0%	0.3%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	15.2%	3.2%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	22.3%	3.1%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	5.6%	3.9%	1992	2009 13	29.07.2016	PR	AE	100.0%
41	15.1%	4.4%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	22.0%	4.0%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	24.8%	1.9%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	6.5%	2.3%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	2.3%	2.9%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.6%	4.5%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	6.1%	3.4%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
34	2.7%	3.6%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	33.2%	0.8%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	52.9%	1.6%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	0.0%	3.8%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.2%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	0.0%	3.9%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	1.1%	4.4%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	6.5%	2.8%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	20.9%	-0.6%	2001 02	2016	01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	3.6%	4.1%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	1.2%	3.5%	1972	2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	21.1%	3.9%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	0.0%	3.9%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	20.8%	3.0%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.0%	3.9%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.0%	2.9%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	5.0%	3.2%	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	62.4%	1.8%	1981	2006 16	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	4.7%	3.5%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	1.2%	3.7%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 670	7.1%	3.6%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 208 bis 209.
9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Region	(in CHF 1000) 31. Dezember 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Genf							
Carouge GE, Route des Acacias 50/52		4 666	9 557	0	0	31	9 588
Carouge GE, Rue de la Gabelle 6		990	1 017	0	0	0	1 017
Cologny, Port Noir Hammam & Bain Genève Plage		0	0	0	0	2 829	2 829
Genève, Cours de Rive 13, 15 / Helv. 25		882	4 515	1 164	0	39	5 718
Genève, Place du Molard 7		593	2 135	0	843	408	3 386
Genève, Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1		926	3 410	0	0	450	3 860
Genève, Rue de la Corraterie 24/26		1 005	1 555	617	0	213	2 385
Genève, Rue de la Fontaine 5		226	1 059	173	0	77	1 309
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35		3 368	10 730	1 055	0	270	12 055
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58		2 864	5 824	0	0	443	6 267
Genève, Rue du Mont-Blanc 12		258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11		276	2 934	796	0	418	4 148
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8		1 062	2 312	366	134	958	3 770
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11		392	2 048	272	0	46	2 366
Genève, Rue Richard-Wagner 6		6 634	9 976	0	0	0	9 976
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10		7 777	8 839	0	0	5 307	14 146
Total		31 919	67 379	4 617	977	11 489	84 462
Basel							
Basel, Barfüsserplatz 10		3 655	336	0	530	311	1 177
Basel, Dornacherstr. 210		4 994	9 762	2 761	0	2 017	14 540
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16		320	133	0	344	724	1 201
Basel, Freie Str. 38		299	350	848	0	77	1 275
Basel, Greifengasse 21		416	199	878	0	847	1 924
Basel, Grosspeterstr. 18, 20		8 062	13 196	0	0	628	13 824
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5		7 018	15 393	0	0	0	15 393
Basel, Kirschgartenstr. 12/14		1 376	4 960	791	143	480	6 374
Basel, Marktgasse 4		272	375	373	0	323	1 071
Basel, Marktgasse 5		330	976	273	0	116	1 365
Basel, Marktplatz 30/30A		560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90		3 900	12 702	0	0	122	12 824
Basel, St. Alban-Anlage 46		1 197	3 239	0	198	336	3 773
Basel, Steinentorberg 8/12		2 845	6 999	0	281	7 424	14 704
Total		35 244	70 690	5 924	1 927	13 703	92 244

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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigen- tums- quote
181	0.0%	4.1%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.5%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	34.2%	2.1%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	8.6%	2.1%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	3.9%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
6	32.2%	1.0%	1825	1996 2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.3%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	16.2%	3.0%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
49	0.7%	3.4%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	7.4%	3.2%	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	7.0%	3.1%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.6%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	98.8%	5.1%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
819	21.6%	3.2%						
0	0.0%	3.2%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	14.1%	3.7%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1896	1981 82 2005 16	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	3.3%	6.1%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.4%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.0%	4.6%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	0.0%	4.4%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	4.6%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.6%	4.2%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
652	2.0%	4.3%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 208 bis 209.
9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Region	(in CHF 1000) 31. Dezember 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Bern							
Bern, Bollwerk 15		403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2		3 342	4 341	240	0	106	4 687
Bern, Genfergasse 4		325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47		2 585	6 102	0	0	879	6 981
Bern, Kramgasse 49		235	50	173	260	310	793
Bern, Kramgasse 78		241	178	510	0	325	1 013
Bern, Laupenstr. 10		969	1 835	0	571	247	2 653
Bern, Laupenstr. 18/18a		5 436	7 053	1 427	0	918	9 398
Bern, Seilerstr. 8a		1 049	3 645	386	0	572	4 603
Bern, Spitalgasse 9		0	830	1 405	0	111	2 346
Bern, Waisenhausplatz 14		826	1 234	1 838	0	354	3 426
Bern, Zeughausgasse 26/28		629	679	395	1 755	622	3 451
Köniz, Spiegel		1 608	0	0	0	0	0
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10 – 92		67 099	2 676	944	0	11 077	14 697
Total		84 747	30 790	7 753	3 249	15 974	57 766
Lausanne							
Lausanne, Av. de Cour 135		1 800	2 212	0	263	448	2 923
Lausanne, Av. de Sévelin 40		3 060	1 698	0	0	4 966	6 664
Lausanne, Av. de Sévelin 46		3 320	9 822	0	684	4 661	15 167
Lausanne, Av. de Sévelin 54		1 288	544	0	0	2 466	3 010
Lausanne, Ch. de Bossons 2		1 930	2 135	0	0	127	2 262
Lausanne, Ch. du Rionzi 52, Depot		0	3 407	0	0	5 662	9 069
Lausanne, Grand Pont 1		371	0	1 069	0	0	1 069
Lausanne, Place Saint-François 5		1 070	2 335	1 633	1 561	366	5 895
Lausanne, Place Saint-François 15		5 337	8 717	1 710	0	36	10 463
Lausanne, Rue Centrale 15		486	1 262	576	0	468	2 306
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5		2 870	7 896	0	0	4 522	12 418
Lausanne, Rue de Sébeillon 2		5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2		555	1 756	1 320	0	0	3 076
Lausanne, Rue du Pont 22		465	860	801	295	400	2 356
Total		28 507	42 644	7 109	2 803	24 122	76 678

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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigen- tums- quote
	0	0.0%	3.9%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	115	4.4%	3.3%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.1%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	6	9.0%	5.2%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	3.6%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	0	0.0%	3.7%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	41.4%	2.5%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	7	1.2%	3.9%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
	58	8.3%	4.4%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	9.9%	vor 1900	2001 06	01.07.2005	PP	BR	100.0%
	0	0.6%	3.5%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	4.8%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE BR	100.0%
	0	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	IS	AE	100.0%
	72	62.0%	0.8%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
	258	12.2%	3.7%						
	23	0.8%	3.6%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	146	20.4%	4.8%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	10	0.3%	6.3%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	6.9%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	8	4.8%	6.3%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	63	0.0%	5.1%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
	0	0.0%	4.7%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	2.5%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	61	0.0%	4.3%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
	0	3.5%	3.6%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	61	5.6%	5.3%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
	221	5.3%	2.8%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	0	10.6%	3.6%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	0	9.9%	3.4%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	593	3.7%	4.3%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 208 bis 209.
9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Region	(in CHF 1 000) 31. Dezember 2016	Grund- stücks- fläche in m ²	Büro- fläche in m ²	Verkaufs- fläche in m ²	Gastro- nomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermiet- bare Fläche in m ²
Übrige Standorte							
Aarau, Bahnhofstr. 18		496	1 380	671	0	43	2 094
Aarau, Bahnhofstr. 29/33		1 375	2 063	1 570	0	625	4 258
Aarau, Igelweid 1		356	268	104	0	184	556
Aigle, Route Industrielle 20, Depot		11 955	0	0	0	2 212	2 212
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107		5 352	14 329	516	0	3 558	18 403
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2		4 928	6 848	3 419	0	2 799	13 066
Fribourg, Route des Arsenaux 41		4 310	8 687	337	509	1 342	10 875
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes		269	882	474	0	180	1 536
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95		14 291	0	0	0	8 769	8 769
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	328	0	596	3 186
Oiten, Baslerstr. 44		657	2 040	401	0	596	3 037
Rheinfelden, Bahnhofstr. 21		11 473	1 272	0	161	2 208	3 641
Rheinfelden, Salmecenter / Quellenhaus Baslerstr. 2 – 16		34 241	4 421	5 902	0	12 863	23 186
Solothurn, Gurzelgasse 6		0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11		960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgasse 74		351	0	658	0	544	1 202
Winterthur, Untertor 34		146	404	0	92	220	716
Zug, Kolinplatz 2		285	792	119	0	180	1 091
Total		93 150	46 688	16 189	963	42 701	106 541
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁸							
Basel, Projekt «Grosspeter Tower»		3 978	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Genève, Projekt «Rue du Marché»		798	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Lausanne, Projekt «Rue Saint-Martin»		2 087	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Paradiso, «Residenza Parco Lago» ⁹		11 117	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, «Salmenpark» ⁹		19 188	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, Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse»		8 225	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, «Löwenbräu Black»		920	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.
Zürich, Projekt «Orion»		10 557	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total		79 603	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio		603 296	631 077	76 049	22 606	190 865	920 597

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- stands- quote (CHF) ¹	Rendite netto ²	Baujahr	Renovationsjahr ³	Kaufdatum	Eigen- tümer ⁴	Eigen- tumsver- hältnis ⁵	Eigen- tums- quote
	29	0.0%	4.8%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	18	0.0%	4.4%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	4.2%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	100.0%	4.5%	1985		01.04.2004	IS	AE	100.0%
	63	1.1%	6.0%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
	80	29.2%	4.2%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
	143	45.2%	2.8%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
	3	16.8%	3.3%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	8.0%	1982	2012	01.10.2008	PR	AE	100.0%
	0	0.0%	5.9%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	0.0%	3.0%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
	0	9.4%	4.2%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	44	0.0%	5.4%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	21	0.0%	4.7%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
	48	0.0%	4.5%	1934	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	586	31.0%	3.2%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
	0	1.3%	2.7%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
	11	7.4%	4.4%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	0	7.0%	3.6%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
	0	7.8%	3.4%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
	1	0.0%	4.3%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
	1047	17.3%	4.1%						
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.07.2002	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		31.12.2000	PR	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.		01.01.2004	PP	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE STWE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2002	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.		01.01.2004	PP	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2002	PR	AE	100.0%
	n.a.	n.a.	n.a.						
	8039	9.3%	3.6%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 208 bis 209.
9 Zum Verkauf bestimmtes, geplantes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «Bahnhofquai/-platz»

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

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung (v.a. der Infrastruktur und technischen Anlagen) in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 80 Mio.	In Bau (Etappe 1) Liegenschaften Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9, 11, 15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 35 Mio. (davon CHF 6.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	tbd
	In Überprüfung (Etappe 2) Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 2.7 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	tbd
	In Überprüfung (Etappe 3) Liegenschaft Bahnhofplatz 2 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. Vermietungsstand: n.a.	tbd

Projekt «Grosspeter Tower»

Basel, Grosspeterstrasse 18, 20

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Neubau Hochhaus (Zero-Emissions-Betrieb) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Nutzfläche ca. 18 000 m ² .	In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 120 Mio. (davon CHF 76.3 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 37% (Hotel und Büros)	Q4 2017

Projekt «Rue Saint-Martin»

Lausanne, Rue Saint-Martin 7

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. (davon CHF 1.6 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	2017

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse»

Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Umfassende Sanierung, v.a. der Struktur und technischen Anlagen.	In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 60 Mio. (davon CHF 29.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Ende 2018

Projekt «Rue du Marché»
Genève, Rue du Marché 40

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	In Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 15 Mio. (davon CHF 3.6 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	2018

«Residenza Parco Lago»
Paradiso, Via Bosia 5

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Nutzfläche ca. 13 000 m ² .	In Planung Baubeginn: Q1 2017 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 80 Mio. Verkaufsstand: n.a.	Ende 2019

«Salmenpark»
Rheinfelden

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Etappe 2: Projekt mit ca. 11 000 m ² Nutzfläche bzw. 96 Eigentumswohnungen.	In Planung Baubeginn: Herbst 2017 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 70 Mio. Verkaufsstand: n.a.	2020

Projekt «Orion»
Zürich, Förrlibuckstrasse 178/180, Hardturmstrasse 181, 183, 185

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Ersatzneubau	In Planung Baubeginn: 2018 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 120 Mio. Vermietungsstand: n.a.	2020

Käufe und Verkäufe Liegenschaften im Jahr 2016

Käufe

Ort, Adresse	31. Dezember 2016	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30		7 567	18 785	4 043

Verkäufe

Ort, Adresse	31. Dezember 2016	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Fribourg, Av. de Beauregard 1		1 657	3 134	0
Zürzach, Auf Rainen, Land		6 996	0	0

Fälligkeitsprofil der Miet- verträge per 31. Dezember 2016

	Marktanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	7%	7%
2017	10%	11%
2018	10%	11%
2019	9%	12%
2020	8%	10%
2021	15%	14%
2022	11%	9%
2023	4%	5%
2024	2%	0%
2025	11%	11%
2026	5%	4%
2027+	8%	6%
Total	100%	100%

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	
	0	1 280	24 108	236	29.07.2016	
	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	0	137	3 271	67	01.10.1999	13.06.2016
	0	0	0	0	01.01.2004	13.10.2016

Mieterstruktur

	31. Dezember 2015	31. Dezember 2016
Swisscom	10%	10%
Google	5%	5%
Schweizer Post	3%	3%
JT International	3%	n.a.
Roche	2%	2%
Bär & Karrer	n.a.	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	68%	69%
Total	100%	100%

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

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2012				
		angepasst ¹	2013	2014	2015	2016
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	272 849	279 143	277 150	275 063	276 316
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.5	1.7	0.2	0.2	- 1.6
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	266 851	128 144	5 789	33 791	- 50 208
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	12 793	13 048	6 813	3 259	14 224
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	130	0	2 026	1 374	1 354
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 351	6 088	6 987	4 588	6 291
Total Betriebsertrag	CHF 1 000	560 975	426 423	298 765	318 075	247 976
Total Betriebsaufwand	CHF 1 000	- 56 521	- 56 571	- 53 730	- 52 776	- 56 970
Betriebserfolg (Ebit)	CHF 1 000	504 455	369 852	245 035	265 298	191 006
Finanzerfolg	CHF 1 000	- 37 238	- 30 878	- 30 662	- 29 035	- 26 430
Gewinn vor Steuern	CHF 1 000	467 217	338 974	214 373	236 263	164 577
Ertragssteueraufwand	CHF 1 000	- 98 832	- 67 980	- 39 027	- 48 537	- 29 710
Reingewinn	CHF 1 000	368 385	270 993	175 346	187 726	134 867
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge²	CHF 1 000	161 367	173 643	169 345	161 287	172 548
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	238 308	242 480	238 242	232 690	241 572
Ebitda-Marge	%	81.0	81.3	81.8	82.0	81.3
Zinsdeckungsfaktor ³	Faktor	6.4	7.9	7.8	8.0	9.1
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF 1 000	140 290	194 108	226 004	183 369	205 380
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1 000	- 67 314	- 73 179	- 171 360	- 76 967	- 341 315
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1 000	- 70 367	- 117 118	- 59 803	- 109 304	127 705
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 356 255	6 541 812	6 684 665	6 791 923	7 041 368
Anlagevermögen	CHF 1 000	6 154 808	6 351 502	6 545 624	6 665 374	6 950 038
Umlaufvermögen	CHF 1 000	201 447	190 309	139 041	126 548	91 329
Eigenkapital	CHF 1 000	3 691 551	3 839 230	3 840 795	3 870 473	3 866 754
Eigenkapitalquote	%	58.1	58.7	57.5	57.0	54.9
Eigenkapitalrendite	%	10.6	7.2	4.6	4.9	3.5
Fremdkapital	CHF 1 000	2 664 704	2 702 582	2 843 869	2 921 450	3 174 613
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 396 261	2 348 628	2 740 801	2 564 380	3 088 106
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1 000	268 443	353 954	103 068	357 070	86 508
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 808 286	1 838 784	1 928 669	1 969 035	2 248 436
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.4	28.1	28.9	29.0	31.9
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	85.6	77.2	83.9	79.7	96.4
Durchschnittlicher Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	2.37	1.95	1.76	1.70	1.42
Durchschnittliche Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	3.7	3.4	3.9	3.4	4.3

Portfoliokennzahlen	Einheit	2012				
		angepasst ¹	2013	2014	2015	2016
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	163	161	161	163	161
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	5 968 097	6 033 930	6 161 136	6 223 006	6 297 968
Brutto-Rendite ⁴	%	4.7	4.6	4.5	4.4	4.3
Netto-Rendite ⁴	%	3.9	3.9	3.9	3.9	3.6
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ⁴	%	8.0	8.0	10.0	8.5	9.3
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9	10	10	8	10
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	314 430	431 647	446 908	501 371	595 885
Personalbestand						
Periodenende	Personen	84	86	83	87	90
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	79	78	81	84
Kennzahlen pro Aktie						
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	8.21	5.91	3.82	4.09	2.94
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.60	3.79	3.69	3.52	3.76
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20	3.25	3.25	3.30	3.35⁶
Payout-Ratio ⁷	%	88.9	85.8	88.1	93.8	89.1
Barrendite ⁸	%	3.7	4.3	3.8	3.8	3.8
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁹	CHF	80.48	83.70	83.74	84.38	84.30
Prämie/(Abschlag) zum NAV ¹⁰	%	7.0	-9.8	2.5	4.3	4.4
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	95.00	99.25	99.57	100.83	100.95
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ¹⁰	%	-9.8	-23.9	-13.8	-12.7	-12.8
Aktienkurs Höchst	CHF	89.95	91.25	86.50	99.75	99.10
Aktienkurs Tiefst	CHF	75.40	74.15	74.25	78.25	78.95
Aktienkurs Periodenende	CHF	86.55	75.50	85.80	88.00	88.00
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	44 876 202	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891

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

2 Vgl. dazu Definition «Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 40, Fussnote 3.

3 Ebitda ohne Liegenschaftserfolge/Finanzerfolg.

4 Gilt für Anlageliegenschaften.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 für das Geschäftsjahr 2016: Ausschüttung von Dividende aus dem Bilanzgewinn.

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 2017
5. April 2017, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2017
12. Mai 2017

Publikation H1 2017
18. August 2017

Publikation Q1 – Q3 2017
14. November 2017

Geschäftsleitung PSP Swiss Property

Dr. Luciano Gabriel
Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini
Chief Financial Officer

Adrian Murer
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

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 des Bains 35, Postfach 181
CH-1211 Genf 8
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: Alexander Wiggershaus

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
Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen
Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

März 2017



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

