

A low-angle photograph of a modern building with a red facade and a large brick chimney. The building has many windows, some of which are reflecting the sky. The chimney is on the left side of the frame, and a white plume of smoke is rising from it. The sky is blue with some wispy clouds. The text 'p|s|p' and 'Swiss Property' is in the top right corner.

p|s|p
Swiss Property

2017

Geschäftsbericht

Inhalt

4	Vorwort des Verwaltungsrats	39	Finanzberichte
		40	Konzernrechnung
6	2017 in Kürze	106	EPRA-Reporting
		112	Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)
10	Bericht zum Geschäftsjahr 2017		
15	Portfolio	127	Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
17	Anlageliegenschaften		
18	Areale und Entwicklungsliegenschaften	143	Corporate Governance
22	Portfolioübersicht		
24	Porträts ausgewählter Liegenschaften	167	Nachhaltigkeitsbericht
33	Firmenporträt	187	Zusatzinformationen
34	Firmenporträt	188	Immobilienportfolio
35	Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	204	Mehrjahresübersicht
36	Die PSP-Aktie	206	Kontaktstellen und wichtige Daten
		207	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 Vermietungsmarkt bleibt eine Herausforderung, jedoch darf gegenüber den letzten Jahren mit einer gewissen Erholung gerechnet werden.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Geschäftsverlauf

Auch 2017 haben wir uns vorab auf die Qualitätssteigerung unseres Immobilienportfolios konzentriert. Dies zum einen durch Sanierungen und Modernisierungen von Anlageliegenschaften, zum andern durch die Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte.

Ein weiterer Fokus lag auf unseren Vermietungsaktivitäten, insbesondere der frühzeitigen Bearbeitung der zur Verlängerung anstehenden Mietverträge. Alles in allem sind wir, speziell auch was die Qualität unserer neuen Mieter angeht, mit dem Vermietungserfolg sehr zufrieden.

Zufrieden sind wir auch mit unserem Geschäftsergebnis: 2017 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 178.3 Mio. (2016: CHF 172.5 Mio.). Dies entspricht CHF 3.89 pro Aktie. Die Zunahme um 3.3% resultierte in erster Linie aus dem Verkauf des Wohnbauprojekts «Salmenpark II» in Rheinfelden.

Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn 2017 erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 5. April 2018 eine erhöhte Dividendenausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.35). Dies entspricht einer Rendite von 3.7% auf dem Jahresendkurs 2017 von CHF 92.35. Damit bleiben wir unserer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigen unsere Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Beim Bestandesportfolio haben wir unsere Position in der Westschweiz gestärkt: Vor kurzem haben wir für CHF 190 Mio. ein erstklassiges, voll vermietetes Immobilienportfolio gekauft. Die meisten der neun Büroliegenschaften befinden sich im Genfer Bankenviertel. Alle Objekte sind in einem ausgezeichneten Zustand.

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie sind aber auch substanzielle Renovationen sowie Um- und Neubauten zentral. Wir wollen vorab unser bestehendes Immobilienportfolio so optimieren beziehungsweise weiterentwickeln, dass wir organisch wachsen können. Solche Investitionen stehen auch im Zusammenhang mit den geänderten Erwartungen und Bedürfnissen der Mieter hinsichtlich Qualität und Flexibilität von Mietflächen.

Ein gutes Beispiel ist der «Grosspeter Tower» in Basel mit einer Investitionssumme von rund CHF 120 Mio. Der Neubau ist eines der markantesten Bauwerke der Stadt mit Hotel und modernsten Büroräumlichkeiten. Das Hochhaus wurde unlängst mit dem renommierten Schweizer Solarpreis ausgezeichnet – eine Photovoltaik-Anlage produziert den Strom für den Grundbedarf des Gebäudes selbst. Ein weiteres Beispiel ist die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 161, Förrlibuckstrasse 150 in Zürich-West. Diese wird umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Hier investieren wir rund CHF 65 Mio.

Für weitere namhafte Projekte wie den Umbau «Bahnhofquai/Bahnhofplatz» in Zürich oder den geplanten Neubau «Orion» in Zürich-West besteht bereits reges Interesse seitens potenzieller Mieter aus verschiedenen Branchen.

Für unsere Areale und Entwicklungsliegenschaften haben wir in den kommenden Jahren rund CHF 360 Mio. eingeplant. Ferner sind allein für 2018 Investitionen von insgesamt rund CHF 60 Mio. in einzelne Liegenschaften im Anlageportfolio vorgesehen.

Immobilienmarkt

Schweizweit sind die Büroleerstände nach wie vor relativ hoch. Dies obwohl die Zahl der Arbeitsstellen im Dienstleistungssektor gestiegen ist und weniger neue Büros erstellt wurden als in den Jahren zuvor. Leerstände werden den Vermietern noch länger zu schaffen machen, vor allem in den Randregionen. In den Wirtschaftszentren – unserem geographischen Schwerpunkt – ist dagegen eine leichte Erholung bemerkbar.

Der Markt für Detailhandelsflächen bleibt unter Druck. Der Einkaufstourismus lockt trotz leicht schwächerem Franken nach wie vor viele Schweizer ins Ausland. Gleichzeitig nimmt die Bedeutung des Online-Shoppings weiter zu. Dieser Strukturwandel betrifft vor allem Läden an peripheren Standorten. Unsere Liegenschaften mit Verkaufsflächen befinden sich dagegen vorwiegend an guten Passanten- und Zentrums-lagen und sind daher von diesen externen Faktoren weniger betroffen.

Ausblick

Wirtschaft und Politik

Die Aussichten für die Weltwirtschaft sind positiv und die Prognosen für die Schweizer Wirtschaft stimmen zuversichtlich. Ökonomen gehen von niedrigen Arbeitslosenzahlen und einem stabilen oder sogar leicht anziehenden Wirtschaftswachstum aus.

Die US-Notenbank Fed hat zwar bereits mit Zinserhöhungen in kleinen Schritten begonnen. Solange jedoch in Europa die EZB nicht nachzieht, sind auch in der Schweiz keine markanten Leitzinserhöhungen zu erwarten. Damit dürften auch die Refinanzierungskosten günstig bleiben.

Markt- und Geschäftsaussichten

Der Akquisitionsmarkt für erstklassige Geschäftsliegenschaften wird hart umkämpft bleiben. Grund dafür ist der unveränderte Anlagenotstand bei den institutionellen Investoren. Aufgrund der anhaltend tiefen Zinsen sind Immobilien attraktive Anlagealternativen. Der Vermietungsmarkt bleibt eine Herausforderung, jedoch darf gegenüber den letzten Jahren mit einer gewissen Erholung gerechnet werden. Im anhaltenden Verdrängungswettbewerb hat sich einmal mehr erwiesen, dass Lage und Qualität der angebotenen Objekte für den Erfolg entscheidend sind.

Unser Fokus für 2018: Renovationen und Modernisierungen einzelner Anlageimmobilien sowie Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte.

Bezüglich Finanzierung halten wir an unserer bewährten konservativen Politik fest.

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 235 Mio. (2017: CHF 242.8 Mio.). Während der Liegenschaftsertrag um rund CHF 8 Mio. zunehmen wird, wird der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen sinken. Der erwartete Ebitda-Rückgang ist hauptsächlich die Folge von tiefer prognostizierten Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2018 mit einer Quote von 8.5% (Ende 2017: 8.2%). Der leichte Anstieg ist hauptsächlich auf die anstehende Umklassifizierung des Neubaus «Grosspeter Tower» in Basel zurückzuführen.



Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats

26. Februar 2018

2017

in Kürze

Kennzahlen

Reingewinn ohne
Liegenschaftserfolge

CHF 178.3 Mio.

Gegenüber 2016 stieg der Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge) um CHF 5.7 Mio. bzw. 3.3%.

Dividende

CHF 3.40/Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2018 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.7% auf dem Jahresendkurs 2017 von CHF 92.35.

Portfoliowert

CHF 7.046 Mrd.

Die Portfolioqualität wurde weiter verbessert, dies durch gezielte Renovationen und andere bauliche Investitionen für CHF 111 Mio.

Eigenkapitalbasis

CHF 3.989 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 54.0% verfügt PSP Swiss Property über eine starke Bilanz.

EPRA NAV

CHF 105.26/Aktie

Der EPRA NAV liefert den Fair Value der Aktiven und Passiven einer langfristig ausgerichteten Immobilien-gesellschaft.

Finanzielle Kennzahlen

	Einheit	2016	2017	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	276 316	272 454	- 1.4 %
EPRA like-for-like Veränderung	%	- 1.6	- 1.1 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	- 50 208	83 253	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	14 224	20 243	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	1 354	627	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 291	5 043	
Reingewinn	CHF 1 000	134 867	257 403	90.9 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	172 548	178 251	3.3 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	241 572	242 817	0.5 %
Ebitda-Marge	%	81.3	81.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	7 041 368	7 384 243	4.9 %
Eigenkapital	CHF 1 000	3 866 754	3 988 560	3.2 %
Eigenkapitalquote	%	54.9	54.0	
Eigenkapitalrendite	%	3.5	6.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 248 436	2 491 087	10.8 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	31.9	33.7 ⁴	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	161	157	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 297 968	6 383 901	1.4 %
Brutto-Rendite ⁵	%	4.3	4.2	
Netto-Rendite ⁵	%	3.6	3.5	
Leerstandsquote (CHF) ^{5, 6}	%	9.3	8.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	12	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	595 885	661 892	11.1 %

Personalbestand

Periodenende	Personen	90	86	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	84	81	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁷	CHF	2.94	5.61	90.9 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁷	CHF	3.76	3.89	3.3 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.35	3.40 ⁸	1.5 %
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁹	CHF	84.30	86.96	3.2 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	100.95	104.22	3.2 %
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00	92.35	4.9 %

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2016 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2016.

2 Exkl. Liegenschaft Av. des Morgines 8/10 in Petit-Lancy: +0.4%.

3 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 36, Fussnote 1.

4 Exkl. Anleihe resp. Privatplatzierung über total CHF 275 Mio., welche in Form von Festgeld angelegt wurden: 31.2%.

5 Gilt für Anlageliegenschaften.

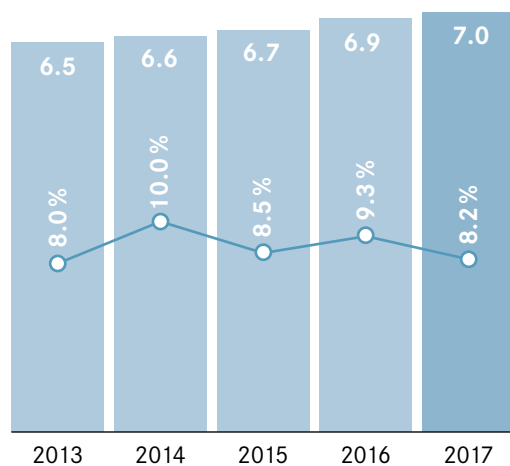
6 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.

7 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

8 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017: Ausschüttung einer Dividende.

9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

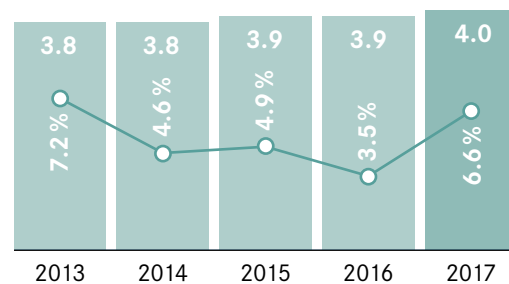
Immobilienportfolio



■ Portfoliowert in CHF Mrd.

○ Leerstandsquote in %

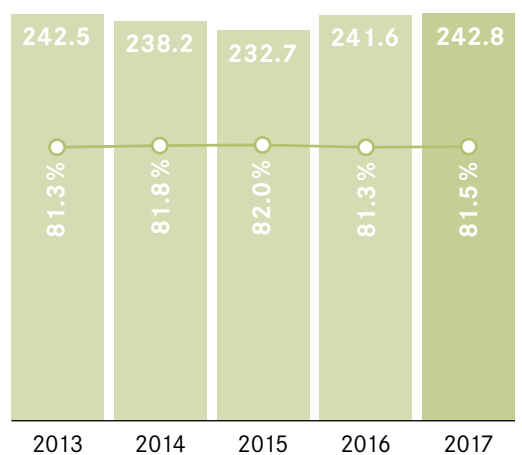
Eigenkapital



■ Eigenkapital in CHF Mrd.

○ Eigenkapitalrendite in %

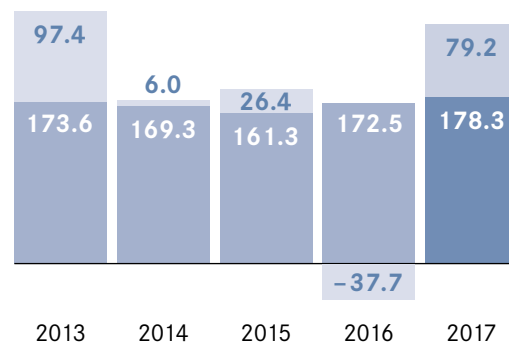
Ebitda



■ 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 2017

2017 war ein weiteres anspruchsvolles Jahr auf dem Immobilienmarkt. Umso zufriedener dürfen wir mit unseren Ergebnissen sein.

Markt- und Kundenausrichtung

Wer im Immobiliengeschäft erfolgreich sein will, muss sich ändernden Mieterbedürfnissen anpassen. Um solche Anforderungen zu meistern, haben wir verschiedene Adjustierungen an der Kundenfront vorgenommen. Deren Ziel ist eine konsequente Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse und -erwartungen. Auf diese Weise können wir unsere Vermarktungsaktivitäten forcieren und unsere bestehenden Mieter individuell und umfassend betreuen.

Marktumfeld

Investitionsmarkt

Keine wesentlichen Neuigkeiten auf dem Investitionsmarkt: Büro- und Geschäftsliegenschaften waren 2017 weiterhin begehrt. Besonders gefragt waren erstklassige Immobilien in den Wirtschaftszentren oder zumindest mit guter Verkehrsanbindung. Transaktionen in diesem Marktsegment waren jedoch rar und die Preise entsprechend hoch.

Vermietungsmarkt

Büro

Der Büroflächenmarkt hat sich im vergangenen Jahr kaum verändert: Die Vermietung bleibt anspruchsvoll. In wirtschaftlichen und geographischen Randregionen wird der Leerstandsabbau wohl noch Jahre dauern, zumal absehbar ist, dass in manchen Gebieten das Angebot weiter steigen wird.

In unserem Hauptmarkt Zürich hingegen sinkt die Zahl der Neubauten leicht, ausser in Zürich-Nord. Dort wird weiter gebaut und entsprechend steigen die Leerstände. In der Zürcher Innenstadt nimmt das Angebot an freien Büroräumlichkeiten ab. In Zürich-West stellen wir reges Interesse für moderne Büroflächen fest. In Basel hat sich das Flächenangebot leicht erhöht; es dürfte sich in den kommenden Jahren zudem aufgrund diverser Neubauprojekte weiter ausweiten. Der schwierigste Markt ist nach wie vor Genf, obwohl das Flächenangebot kurzfristig leicht gesunken ist und sich die Mieten etwas stabilisiert haben. In den nächsten Jahren kommen jedoch mehrere Neuentwicklungen auf den Markt, wodurch sich das Angebot ausweiten wird.

Detailhandel

Bei den Verkaufsflächen hatten es im abgelaufenen Jahr vor allem Objekte an peripheren Lagen sowie klassische Einkaufszentren unverändert schwer – Stichworte Einkaufstourismus und Online-Shopping. Gute Passanten- und Zentrumsanlagen (unsere Liegenschaften mit Verkaufsflächen befinden sich grösstenteils an solchen Standorten) leiden hingegen weniger unter diesem Strukturwandel. Im Gegenteil, oft profitieren sie sogar von einem Einkaufstourismus der anderen Art: Dem Vernehmen nach nimmt die Zahl wohlhabender Gäste aus China, Indien und anderen Ländern wieder zu, mit entsprechend positiven Auswirkungen auf Läden an Shopping-Meilen wie der Zürcher Bahnhofstrasse.

Marktausblick

Aus heutiger Sicht sind 2018 auf dem Schweizer Immobilienmarkt keine grossen Änderungen zu erwarten.

Die Prognosen für die Schweizer Wirtschaft stimmen zuversichtlich. Trotzdem bleibt der Immobilienmarkt anspruchsvoll. Sollte sich das Wirtschaftswachstum im laufenden Jahr wie erwartet fortsetzen, dürfte sich die Nachfrage nach Büroflächen positiv entwickeln, zumindest an zentralen Lagen. Steigende Büromieten auf breiter Front sind jedoch kurzfristig unwahrscheinlich. Dasselbe gilt für Detailhandelsflächen. Die Aussichten für zentral gelegene Liegenschaften sind dabei deutlich besser als für Objekte in Randregionen.

Aufgrund der anhaltend tiefen Zinsen dürfte die Käufernachfrage nach erstklassigen Geschäftsliegenschaften auch 2018 kaum nachlassen. Investitionen in Geschäftsliegenschaften sind und bleiben vor allem für Pensionskassen und andere institutionelle Investoren, aber auch für private Anleger, interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch langfristige konstante Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus.

Konsolidiertes Jahresergebnis 2017

2017 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Liegenschaftserfolge)¹ von CHF 178.3 Mio. (2016: CHF 172.5 Mio.). Die Zunahme gegenüber dem Vorjahr resultierte in erster Linie aus dem Verkauf des Wohnbauprojekts «Salmenpark II» in Rheinfelden, welcher CHF 14.5 Mio. (nach Steuern) zum Ergebnis beisteuerte. Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen stieg insgesamt um CHF 6.0 Mio. auf CHF 20.2 Mio. (2016: CHF 14.2 Mio.).

Der Liegenschaftsertrag sank um CHF 3.9 Mio., insbesondere aufgrund der Beendigung des Mietverhältnisses mit dem einzigen Mieter der Liegenschaft Av. des Morgines 8/10 in Petit-Lancy per Mitte 2016.

Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.1 Mio. auf CHF 55.9 Mio. (2016: CHF 57.0 Mio.). Der Finanzaufwand verringerte sich um CHF 2.1 Mio. auf CHF 24.4 Mio. (2016: CHF 26.4 Mio.).

Der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) erreichte CHF 257.4 Mio. (2016: CHF 134.9 Mio.). Diese markante Steigerung gegenüber dem Vorjahr ergab sich hauptsächlich aus der Aufwertung um CHF 83.3 Mio. im Rahmen der regulären periodischen Neubewertung der Liegenschaften (2016: Abwertung um CHF 50.2 Mio.). Im Weiteren erhöhte sich der Steueraufwand um CHF 14.2 Mio. auf CHF 44.0 Mio. (2016: CHF 29.7 Mio.). Zu erwähnen ist diesbezüglich, dass ab dem 3. Quartal 2017 der neue, tiefere Unternehmenssteuersatz im Kanton Waadt berücksichtigt wurde.

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 36, Fussnote 1.

Daraus resultierte ein positiver Effekt (Auflösung von latenten Steuern) in der Höhe von CHF 17.0 Mio. Davon betrafen CHF 12.9 Mio. Neubewertungen des Immobilienportfolios, die keinen Einfluss auf das Ergebnis ohne Liegenschaftserfolge haben.

Der Reingewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) betrug CHF 3.89 (2016: CHF 3.76). Der Reingewinn pro Aktie (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 5.61 (2016: CHF 2.94).

Per Ende 2017 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 86.96 (Ende 2016: CHF 84.30). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 104.22 (Ende 2016: CHF 100.95).

Der NAV nach EPRA-Standards betrug CHF 105.26 (Ende 2016: CHF 102.52).

Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.989 Mrd. (Ende 2016: CHF 3.867 Mrd.), entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.0% (Ende 2016: 54.9%, blieb die Eigenkapitalbasis per Ende 2017 stark. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.491 Mrd. bzw. 33.7% der Bilanzsumme (Ende 2016: CHF 2.248 Mrd. bzw. 31.9%). Um die durchschnittliche Zinsbindung zu verlängern, haben wir 2017 eine Anleihe und eine Privatplatzierung um insgesamt CHF 225 Mio. aufgestockt (davon wurden CHF 175 Mio. vorübergehend als Festgeld angelegt). Ohne Berücksichtigung der Festgeldanlagen von insgesamt CHF 275 Mio. betrug die Fremdkapitalverschuldung 31.2%.

Ende 2017 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 750 Mio.

Per Stichtag Ende 2017 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.99% (Ende 2016: 1.28%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.6 Jahre (Ende 2016: 4.3 Jahre).

PSP Swiss Property hat Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: ein Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil) von Fitch und ein Issuer Rating A3 (Ausblick stabil) von Moody's.

Dividende

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017 eine ordentliche Dividendenausschüttung von CHF 3.40 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.35 pro Aktie). Im Verhältnis zum Jahresgewinn (ohne Liegenschaftserfolge) entspricht dies einer Payout-Ratio von 87.5%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2017 von CHF 92.35 ergibt sich eine Rendite von 3.7%.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Januar 2018 wurde die ausstehende CHF 100 Mio. 0.375%-Anleihe (Fälligkeit 2026), die im April 2016 ausgegeben wurde, um nominal CHF 100 Mio. auf CHF 200 Mio. aufgestockt.

Am 1. Februar 2018 haben wir ein erstklassiges, voll vermietetes Immobilienportfolio, bestehend aus neun Büroliegenschaften, für CHF 190 Mio. erworben. Alle Objekte sind zentral gelegen und in einem ausgezeichneten Zustand. Fünf Liegenschaften befinden sich im Genfer Bankenviertel, zwei in Lugano und je eine in Lausanne und Fribourg. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen CHF 7.1 Mio., die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund acht Jahre. Strategisch passt diese Akquisition bestens in unser Immobilienportfolio und stärkt unsere Position insbesondere in der Westschweiz.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2018

Für das Geschäftsjahr 2018 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 235 Mio. (2017: CHF 242.8 Mio.). Während der Liegenschaftsertrag um rund CHF 8 Mio. zunehmen wird, wird der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen sinken. Der erwartete Ebitda-Rückgang ist hauptsächlich die Folge von tiefer prognostizierten Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen.

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2018 mit einer Quote von 8.5% (Ende 2017: 8.2%). Der leichte Anstieg ist hauptsächlich auf die anstehende Umklassifizierung des Neubaus «Grosspeter Tower» in Basel zurückzuführen.

Die Geschäftsleitung, im Februar 2018

Portfolio

16 Portfolio

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

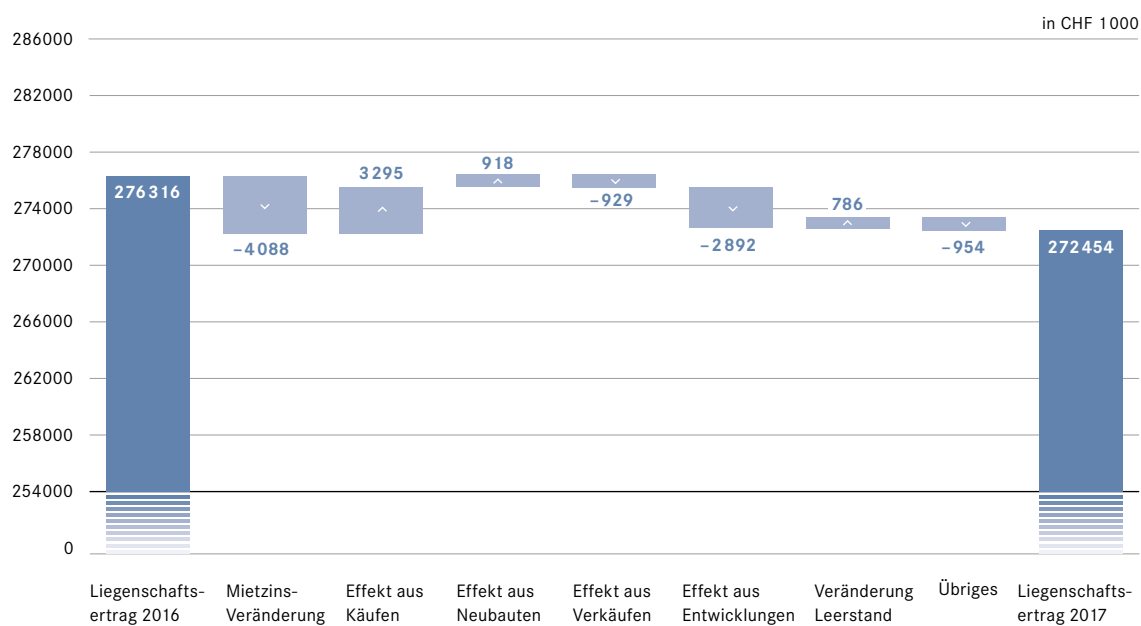
Portfolio

Unser Immobilienportfolio umfasste Ende 2017 157 Büro- und Geschäftshäuser. Dazu kamen zwölf Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 7.046 Mrd.

Das Umfeld für die Vermietung von Büro- und Geschäftsflächen bleibt 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 unseres Anlageportfolios. Gleichzeitig fokussieren wir auf die Weiterentwicklung bzw. Fertigstellung unserer Areale und Projekte.

Wir sind überzeugt, dass wir mit unseren gut gelegenen Immobilien und den laufenden Investitionen ein solides Fundament für den weiteren Erfolg des Unternehmens haben.

Entwicklung Liegenschaftsertrag



Anlageliegenschaften

Am 3. April 2017 haben wir die Liegenschaft an der Eisenbahnstrasse 95 in Gwatt (Thun) für CHF 7.0 Mio. verkauft. Am 11. Oktober 2017 haben wir das Depot in Aigle für CHF 3.2 Mio. verkauft. Zwei Liegenschaften (in Köniz und Rheinfelden) wurden im dritten Quartal 2017 zu Entwicklungsliegenschaften umklassifiziert.

Im Dezember 2017 haben wir für die Liegenschaft an der Av. des Morgines 8/10 in Petit-Lancy ein Verkaufsvertrag unterzeichnet. Der Vollzug ist bedingt und abhängig von der noch ausstehenden, zufriedenstellenden Bestätigung bezüglich Lex Koller.

Käufe haben wir im vergangenen Jahr keine getätigt.

Nach dem Bilanzstichtag haben wir per 1. Februar 2018 ein erstklassiges Immobilienportfolio erworben. Mehr zu dieser Akquisition findet sich im Abschnitt «Ereignisse nach dem Bilanzstichtag» auf Seite 13.

Neben ordentlichen, kleineren Renovationen bei verschiedenen Objekten in unserem Anlageportfolio befinden sich mehrere Liegenschaften in einem umfassenden Erneuerungsprozess. Dabei konzentrieren wir uns zurzeit auf die Zürcher Innenstadt, mehrere Liegenschaften in Zürich-West sowie je ein Geschäftshaus in Genf und Lausanne.

2018 investieren wir rund CHF 60 Mio. in unsere Anlageimmobilien.

Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 83.3 Mio. (davon entfielen CHF 76.1 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 7.2 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften). Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug – auf Basis einer langfristigen mittleren Jahresteuern von 0.5% – per Ende 2017 nominal 3.62% (Ende 2016: 3.82%). Nebst dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch diverse Vermietungen sowie bessere Ertragserwartungen aus geplanten Investitionen positiv auf die Bewertungen aus.

Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende 2017 8.2% (Ende 2016: 9.3%). Von diesen 8.2% waren 1.1 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen.

Von den 2018 auslaufenden Mietverträgen (CHF 29.1 Mio.) waren per Ende 2017 59% erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2018 erwarten wir eine Leerstandsquote von 8.5%. Der leichte Anstieg ist hauptsächlich auf die anstehende Umklassifizierung des Neubaus «Grosspeter Tower» in Basel zurückzuführen.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wir besitzen und entwickeln insgesamt zwölf Areale und Projekte:

Projekt «Grosspeter Tower», Basel

Dieser Neubau mit einer Investitionssumme von rund CHF 120 Mio. befindet sich in der Bauendphase. Der Vermietungsstand ist mit 70% erfreulich. Mit weiteren Interessenten befinden wir uns in fortgeschrittenen Verhandlungen. Im Sockelteil befindet sich das Ibis Style Business Hotel, welches im Frühjahr 2017 eröffnet wurde. Der «Grosspeter Tower» überzeugt nicht nur durch sein äusseres Erscheinungsbild, sondern entspricht auch den höchsten Ansprüchen bezüglich Nachhaltigkeit und Technologie. Eine vollintegrierte Photovoltaik-Anlage produziert den Strom für den Grundbedarf des Gebäudes selbst. Dafür wurde der «Grosspeter Tower» im Oktober 2017 mit dem Schweizer Solarpreis ausgezeichnet.

Weitere Angaben: www.grosspetertower.ch

Projekt «Rue Saint-Martin», Lausanne

Diese Liegenschaft werden wir bis Ende 2018 / Anfang 2019 für rund CHF 13 Mio. umfassend renovieren.

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse», Zürich

Diese Liegenschaft wird bis Ende 2018 / Anfang 2019 umfassend saniert und auf den neusten Stand der Technik gebracht. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 65 Mio. Das moderne Gebäude wird flexible, individuell gestaltbare Bürogrundrisse ermöglichen. 75% der Flächen sind bereits vermietet. Der Mietermix ist breit, die Flächennachfrage kommt u.a. von Unternehmen aus den Sektoren Telekommunikation, Medtech, IT und Energie sowie einem Co-Working-Anbieter.

Weitere Angaben: www.hardturmstrasse161.ch

Projekt «Bahnhofquai/-platz», Zürich

Dieses Projekt (Totalsanierung) umfasst mehrere Liegenschaften und wird in drei Etappen realisiert:

Die Sanierungsarbeiten der 1. Etappe (Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15) werden rund CHF 55 Mio. kosten. Die Arbeiten haben im Juni 2017 begonnen und dürften rund zwei Jahre dauern. Der Grossteil der Flächen wird für Büros und Läden vorbereitet.

Das für die 2. Etappe (Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7) vorgesehene Projekt wurde im Mai 2017 durch die städtische Denkmalpflegekommission genehmigt. Der grösste Teil der Fläche wird für ein Hotel und ein Restaurant ausgebaut. Aus heutiger Sicht dürfte die Investitionssumme rund CHF 33 Mio. betragen. Die Baueingabe ist für Sommer 2018 geplant.

Die 3. Etappe (Bahnhofplatz 2) ist in Überprüfung. Für die Renovation haben wir rund CHF 12 Mio. eingeplant. Hier bestehen laufende Mietverhältnisse.

«Residenza Parco Lago», Paradiso

Bei der «Residenza Parco Lago» bei Lugano mit 13 000 m² Nutzfläche (überwiegend Eigentumswohnungen) ist der Baustart im März 2017 erfolgt. Mit der Fertigstellung rechnen wir Anfang 2020. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 80 Mio. Wir planen sämtliche Einheiten zu veräussern.

Weitere Angaben: www.parcolagoparadiso.ch

Projekt «Rue du Marché», Genf

Die umfassende Renovation und der Ausbau dieser Liegenschaft in ein Hotel wird rund CHF 30 Mio. kosten und bis 2020 dauern. Mit der international tätigen Hotel-Gruppe citizenM konnten wir einen prominenten Hotelbetreiber gewinnen. Nach der Renovation wird citizenM ein Boutique-Hotel mit 144 Zimmern eröffnen. Die restlichen Flächen, die teilweise schon vermietet sind, bereiten wir für Ladengeschäfte vor. Der Vermietungsstand ist mit 70% erfreulich.

Projekt «Orion», Zürich

2018 werden wir mit dem Projekt «Orion» (Ersatzneubau für zwei Liegenschaften) in Zürich-West beginnen. Geplant sind hochwertige, flexibel unterteilbare Büroflächen. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 130 Mio.

«Salmenpark», Rheinfelden

Die Gewerbeflächen des «Salmenparks» wurden 2016 ins Anlageportfolio umklassifiziert. Von den 113 Wohneinheiten («Salmenpark I») waren per Ende 2017 107 verkauft und an die Käufer übertragen (2017: 18, 2016: 76, 2015: 13).

Weitere Angaben: www.salmenpark.ch

Das Wohnbauprojekt «Salmenpark II» haben wir am 18. August 2017 für CHF 27.6 Mio. verkauft.

Löwenbräu-Areal, Zürich

Die letzte Etappe auf diesem Areal, der Bau des Wohnturms «Black», wurde 2014 abgeschlossen. Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende 2017 56 verkauft und an die Käufer übertragen (2016: 6, 2015: 3, 2014: 3, 2013: 44).

Weitere Angaben: www.loewenbraeu-black.ch

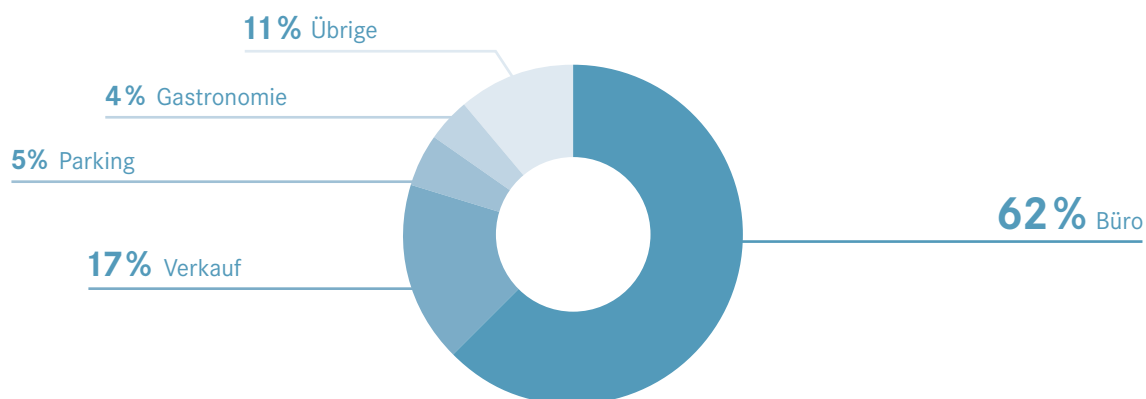
Steiner AG hat im Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West am 24. Februar 2016 Klage gegen PSP Swiss Property bzw. PSP Properties AG («Properties») und die Löwenbräu-Kunst AG («LKAG») eingereicht und Forderungen von insgesamt CHF 58.5 Mio. erhoben. Davon betreffen CHF 18.3 Mio. die «LKAG» 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. «Properties» hat am 28. Oktober 2016 fristgemäss beim Handelsgericht Zürich die Klageantwort eingereicht und die vollständige Abweisung der Klage beantragt. PSP Swiss Property wird fristgemäss auf die von Steiner AG am 11. Januar 2018 eingereichte Replik Stellung nehmen. Nach wie vor weist PSP Swiss Property die Forderungen der Steiner AG als unbegründet und unsubstantiiert zurück. Für diesen Rechtsstreit wurden seitens PSP Swiss Property keine Rückstellungen gebildet.

Übrige Projekte

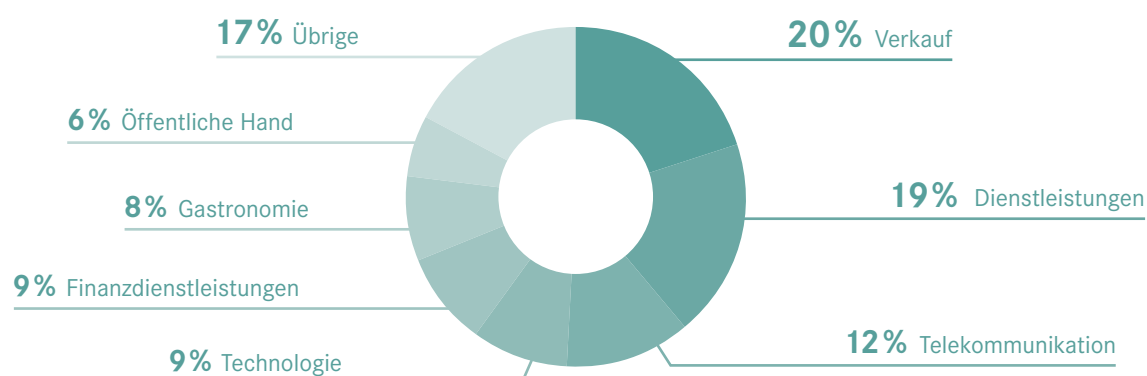
Das Areal «Wädenswil» sowie die beiden Projekte «Spiegel» in Köniz und «Bahnhofareal» in Rheinfelden sind in Überprüfung.

Weitere Angaben zu den laufenden Projekten finden sich auf den Seiten 200 bis 201.

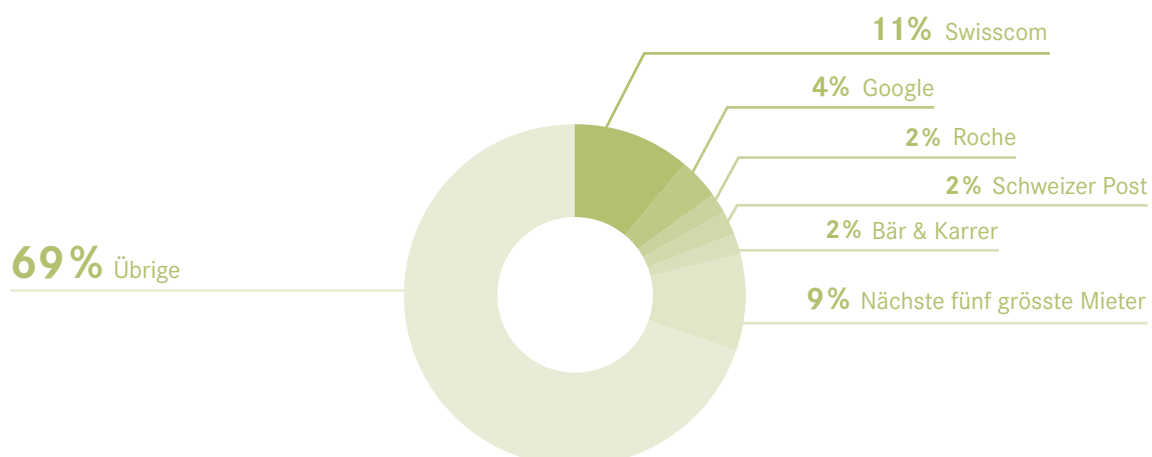
Miete nach Nutzungsart



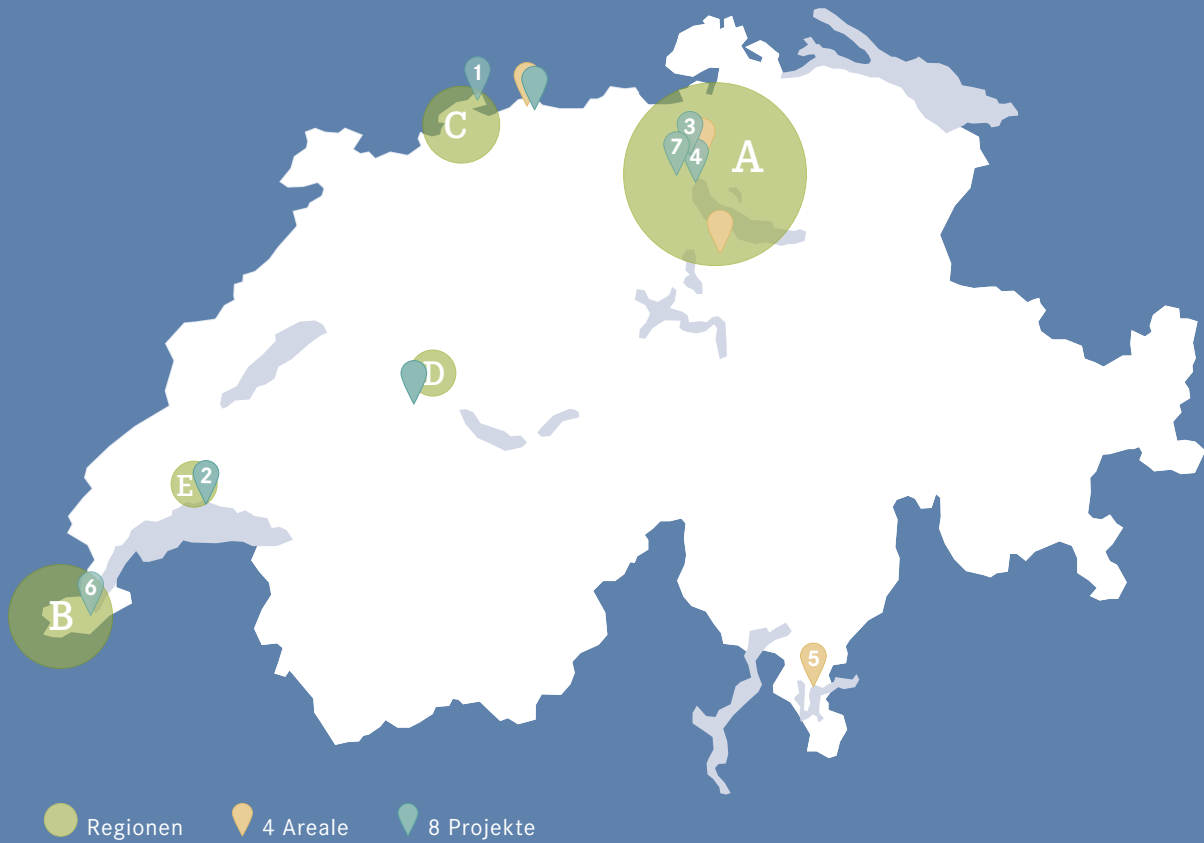
Miete nach Mieterart



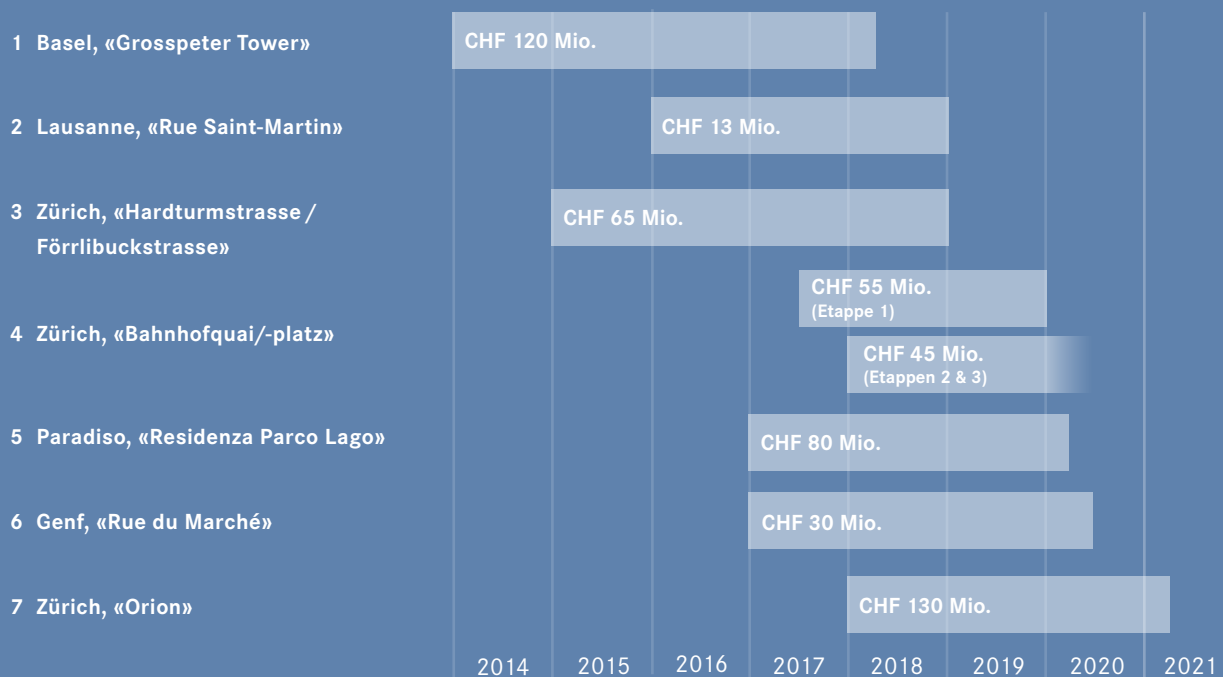
Miete nach grössten Mietern



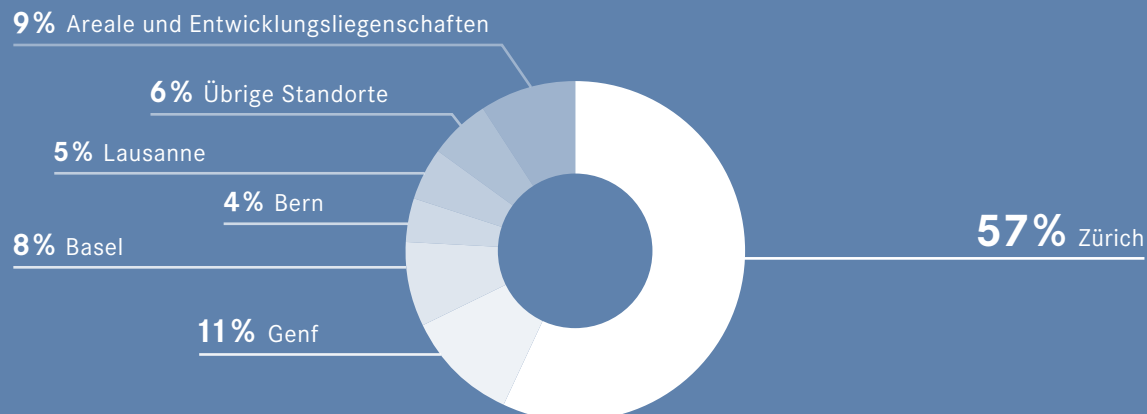
Portfolioübersicht



Projekt-Pipeline ¹



Portfoliowert nach Region



Portfoliokennzahlen

A Region Zürich

Portfoliowert	CHF 4.0 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 162.7 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	6.4%
Vermietbare Fläche	501 762 m ²

B Region Genf

Portfoliowert	CHF 0.8 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 26.4 Mio.
Netto-Rendite	2.7%
Leerstandsquote	17.7%
Vermietbare Fläche	84 403 m ²

C Region Basel

Portfoliowert	CHF 0.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 24.8 Mio.
Netto-Rendite	4.0%
Leerstandsquote	2.3%
Vermietbare Fläche	92 288 m ²

D Region Bern

Portfoliowert	CHF 0.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 12.8 Mio.
Netto-Rendite	3.6%
Leerstandsquote	10.0%
Vermietbare Fläche	57 890 m ²

E Region Lausanne

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 17.3 Mio.
Netto-Rendite	4.2%
Leerstandsquote	6.4%
Vermietbare Fläche	76 666 m ²

Übrige Standorte

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 19.5 Mio.
Netto-Rendite	4.1%
Leerstandsquote	14.8%
Vermietbare Fläche	92 440 m ²



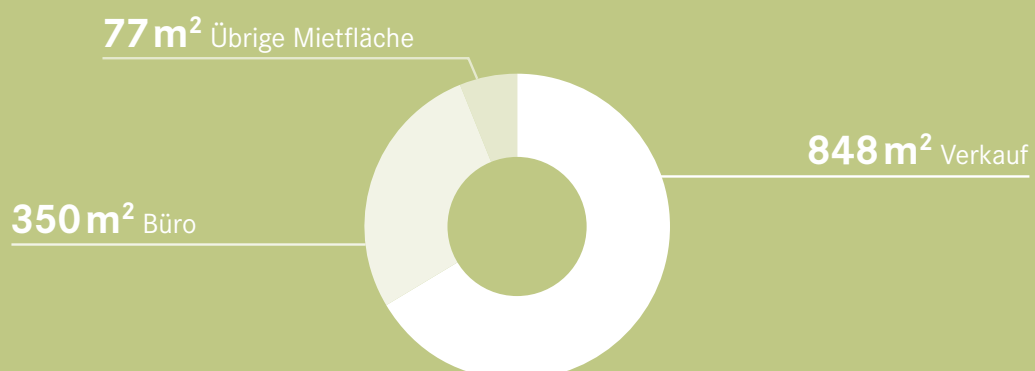
Freie Strasse 38, Basel

Diese beeindruckende Eckliegenschaft in der Basler Innenstadt wurde 1896 erbaut. Das wunderschön restaurierte Haus ist ein perfektes Beispiel für den zu jener Zeit besonders beliebten historistischen Architekturstil. Die reich geschmückte neoklassizistische Fassade illustriert dies auf eindruckliche Weise.

Die Bezeichnung «Freie Strasse» wird historisch so erklärt, dass die Strasse bereits im Mittelalter für alle frei zugänglich war. Die enge Strasse in der Basler Altstadt war über Jahrhunderte ein wichtiger Umschlagplatz für Handel und Gewerbe. Und diese Bedeutung ist der «Freien Strasse» bis heute erhalten geblieben.

Das ursprünglich als Kleinwarenhaus konzipierte Eckhaus wird heute als Verkaufs- und Büroliegenschaft genutzt. Die ausgezeichnete Lage bietet beste Voraussetzungen für Verkaufsflächen vom Parterre bis ins 2. Obergeschoss.

Nutzfläche



Richtistrasse 11, Wallisellen

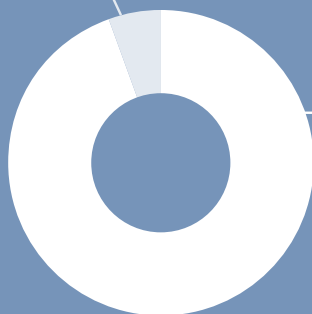
Der «Businesspark Richtistrasse» setzt sich aus fünf grossen, funktional gestalteten Büroliegenschaften zusammen. Die Gebäude bieten zeitgemässe, grossflächige Arbeitsplätze mit modernster Infrastruktur. Grosse Fensterfronten sorgen für reichlich Tageslicht.

Das Areal ist ausgezeichnet gelegen: Die Zürcher Innenstadt und der Flughafen sind mit S-Bahn und Privatverkehr bequem in wenigen Minuten erreichbar. In unmittelbarer Nähe befinden sich Haltestellen des regionalen Bus- und Tramnetzes. Direkt neben dem Businesspark findet sich im Einkaufszentrum Glatt eine grosse Auswahl an Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

Die letzte Etappe des Businessparks (Richtistrasse 9 und 11) setzt auch punkto Nachhaltigkeit Massstäbe. Beide Gebäude sind Minergie-zertifiziert und verfügen über eine Wärmepumpenheizung, welche die Wärme über ein Erdsondenfeld bezieht.

Nutzfläche

404 m² Übrige Mietfläche



6967 m² Büro





Bahnhofplatz 9, Zürich

Bis 1933 befand sich hier, an bester Passantenlage direkt gegenüber dem Zürcher Hauptbahnhof, das ehemalige Grand Hotel Victoria. Die attraktive Geschäftsliegenschaft, die den Platz des Grand Hotels eingenommen hat, zeichnet sich durch eine für damalige Zeiten innovative Konstruktionsweise aus. Auf tragende Zwischenwände wurde weitgehend verzichtet, so dass die Raumaufteilung heute besonders flexibel gestaltet werden kann.

2014 wurden die Verkaufsflächen vom Untergeschoss bis zum 1. Obergeschoss umgebaut. Zudem wurde der Bürobereich aufgewertet und der Zugangsbereich attraktiv gestaltet.

Heute bietet die Liegenschaft ansprechende, grosszügige Ladenflächen und moderne Büroräumlichkeiten.

Nutzfläche



Limmatstrasse

250–254,
264, 266,

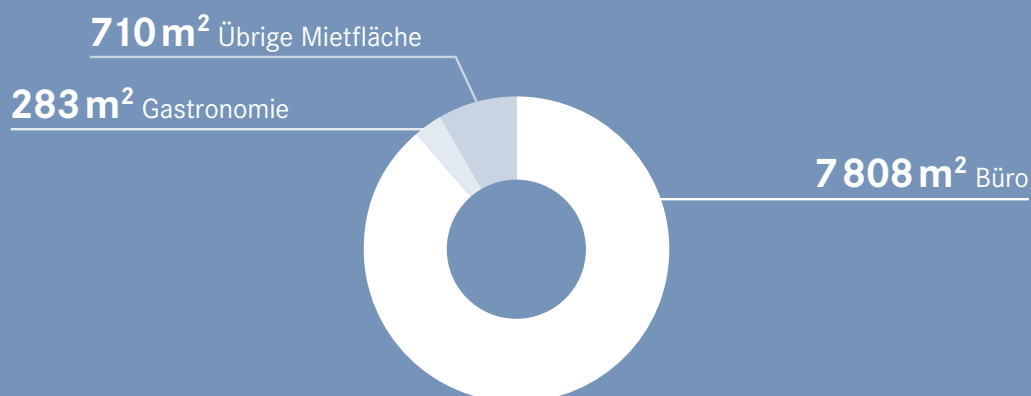
Zürich

Zürich-West ist ein aufstrebendes Stadtquartier, in welchem Kultur, Geschäft und Wohnen aufeinandertreffen. Das Stadtbild an der oberen Limmatstrasse wird massgeblich geprägt durch das Löwenbräu-Areal mit dem Gebäude-Ensemble «Black» und «Red». Die beiden Bauten mit der auffälligen Optik bilden einen spannenden Kontrast zu den historischen Gebäudeteilen auf dem Areal.

Das 2013 erstellte Bürohaus «Red» überzeugt visuell mit seiner markanten Fassade aus glänzend glasierten keramischen Elementen. «Red» bietet ein grosszügiges und flexibles Flächenangebot. Innerhalb weniger Minuten ist der Hauptbahnhof Zürich mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Das Gebäude wurde bewusst nachhaltig konzipiert und konstruiert. Dafür wurde «Red» vom US Green Building Council ausgezeichnet und mit der Qualitätsstufe Gold V3 für «Core and Shell» für Leadership in Energy and Environmental Design (LEED) zertifiziert.

Seit Sommer 2017 ist im Sockel des denkmalgeschützten Stahlsilos auf dem Löwenbräu-Areal ein trendiges Restaurant mit Bar in Betrieb. Dort können Gäste in ungezwungener Atmosphäre einen Lunch, ein Abendessen oder einfach einen Kaffee geniessen.

Nutzfläche





Firmenporträt

- 34 Firmenporträt
- 35 Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
- 36 Die PSP-Aktie

Firmenporträt

Wir schaffen langfristig Mehrwert durch die Optimierung unseres Anlage- und Entwicklungsportfolios und durch Akquisitionen. Dabei setzen wir bewusst auf Nachhaltigkeit.

Immobilienportfolio mit langfristiger Ausrichtung

PSP Swiss Property besitzt schweizweit ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 7.046 Mrd. Die Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Ziel ist eine Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Objektnutzung.

Dank einer breiten regionalen Präsenz mit Geschäftsstellen in Genf, Olten und Zürich kennen wir die lokalen Märkte bestens. So können wir unsere Liegenschaften vor Ort effizient bewirtschaften und vermieten, unsere Mieter persönlich betreuen und Akquisitionsmöglichkeiten adäquat beurteilen.

Wertorientierte Wachstumsstrategie

Wir schaffen Mehrwert durch die Portfoliooptimierung (organisches Wachstum) und durch externes Wachstum.

Organisches Wachstum: Im Zentrum steht die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des Immobilienportfolios. Dabei ist die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, den Baufachleuten und den Bewirtschaftern ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Vermietungsaktivitäten sind ein weiterer Kern 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/Ertrags-Profiles.

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

Nachhaltigkeit

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.

Weitere Informationen finden sich im «Nachhaltigkeitsbericht» auf den Seiten 167 bis 185.

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 3.989 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.0% – ist die Eigenkapitalbasis solid.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung



Dr. Luciano Gabriel
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. Ronald Ruepp
Sekretär des Verwaltungsrats



Giacomo Balzarini
Chief Executive Officer



Martin Heggli
Chief Operating Officer



Adrian Murer
Chief Investment Officer

Die PSP-Aktie

Dividendenpolitik

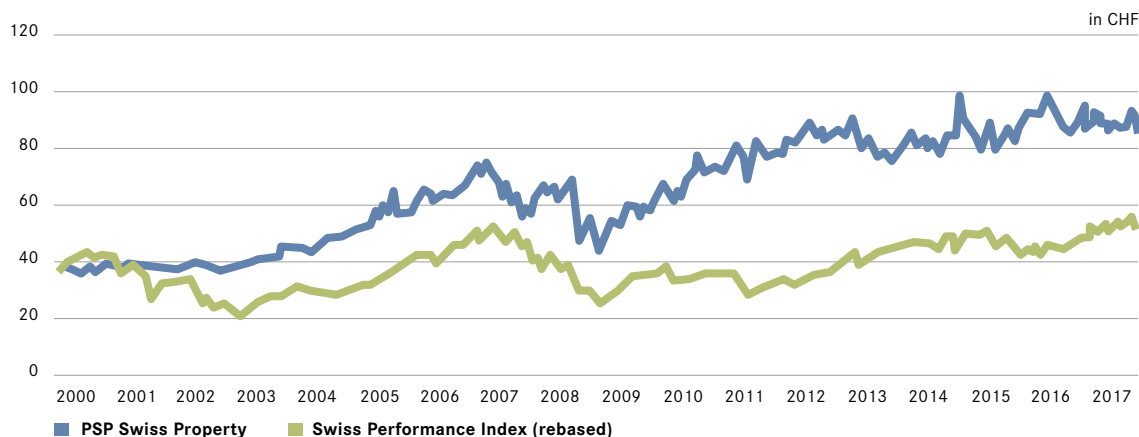
Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Jahresgewinns ohne Liegenschaftserfolge¹ betragen. Wir sind bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies haben wir in unserer Firmengeschichte bis anhin auch erreicht.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 5. April 2018 eine Dividende von CHF 3.40 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.7% auf dem Jahresendkurs 2017 von CHF 92.35.

Aktienkursentwicklung

Der Jahresendkurs 2017 der PSP-Aktie lag bei CHF 92.35 (Ende 2016: CHF 88.00). Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2017 CHF 86.96; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 6.2% gehandelt. Von der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2017 stieg die Aktie um 144.6%.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2017 wurden täglich im Schnitt 86 126 Aktien im Wert von CHF 7.7 Mio. gehandelt (2016: 84 838 Aktien im Wert von CHF 7.6 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2017 CHF 1.938 Mrd. (2016: CHF 1.937 Mrd.).



7. März 2000 bis 15. Februar 2018
Quelle: Investis

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

Kennzahlen	Einheit	2016	2017	+/- ¹
Aktienkurs				
Höchst	CHF	99.10	94.50	
Tiefst	CHF	78.95	85.75	
Periodenende	CHF	88.00	92.35	4.9%
SIX Swiss Exchange:				
Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154				
Börsenkapitalisierung				
Höchst	CHF Mio.	4 545.5	4 334.5	
Tiefst	CHF Mio.	3 621.3	3 933.2	
Periodenende	CHF Mio.	4 036.4	4 235.9	4.9%
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	7 644	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	2.94	5.61	90.9%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{3, 4}	CHF	3.76	3.89	3.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.35	3.40 ⁵	1.5%
Payout-Ratio ⁶	%	89.1	87.5	
Barrendite ⁷	%	3.8	3.7	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	84.30	86.96	3.2%
Prämie (Abschlag) zum NAV ⁹	%	4.4	6.2	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸	CHF	100.95	104.22	3.2%
Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	%	- 12.8	- 11.4	

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2016 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2016.

2 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 36, Fussnote 1.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017: Ausschüttung einer Dividende

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 119, Anmerkung 4.2.

Investor Relations

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

Finanzberichte

40 Konzernrechnung

- 40 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 41 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
- 42 Konsolidierte Bilanz
- 43 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 45 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis
- 46 Anhang zur konsolidierten
Jahresrechnung 2017
- 92 Bericht der Revisionsstelle
- 96 Immobilienbewertungsbericht
- 104 Bewertung Anlageliegenschaften:
Diskontierungssätze

106 EPRA-Reporting

- 106 EPRA Performance-Kennzahlen
- 110 Bericht des unabhängigen
Wirtschaftsprüfers

112 Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)

- 112 Erfolgsrechnung
- 113 Bilanz
- 114 Anhang zur Jahresrechnung 2017
- 123 Antrag des Verwaltungsrats über die
Verwendung des Bilanzgewinns
- 124 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	2016	2017	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	276 316	272 454	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 50 208	83 253	13
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	90 663	46 603	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 76 438	- 26 360	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 354	627	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	10	4	14
Aktivierte Eigenleistungen	3 973	2 646	13
Übriger Ertrag	2 308	2 393	7
Total Betriebsertrag	247 976	381 621	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 12 258	- 11 796	8
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 14 817	- 16 920	
Personalaufwand	- 20 468	- 19 242	9
Honorare an Dritte	- 49	- 48	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 737	- 7 059	10
Impairment-Belastung Liegenschaften	- 913	0	13
Abschreibungen	- 726	- 828	
Total Betriebsaufwand	- 56 970	- 55 892	
Betriebserfolg (Ebit)	191 006	325 729	
Finanzertrag	422	327	11
Finanzaufwand	- 26 852	- 24 696	11
Gewinn vor Steuern	164 577	301 360	
Ertragssteueraufwand	- 29 710	- 43 957	12
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	134 867	257 403	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	2.94	5.61	30

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1 000)	2016	2017	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	134 867	257 403	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	15 265	18 101	
- Zurechenbare Steuern	- 1 203	- 1 411	12
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Veränderung Personalvorsorge	- 1 614	1 792	24
- Zurechenbare Steuern	355	- 394	12
Sonstiges Ergebnis	12 803	18 088	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	147 670	275 491	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017	Anmerkung
Flüssige Mittel	21 123	33 428	
Festgeldanlagen und Forderungen	10 122	157 917	16
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 874	7 098	
Derivative Finanzinstrumente	0	48	17
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	51 525	47 192	13
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	6 685	0	13
Total Umlaufvermögen	91 329	245 683	
Mobile Sachanlagen	334	293	19
Immaterielle Anlagen	0	855	18
Derivative Finanzinstrumente	2 664	1 531	17
Festgeldanlagen und Forderungen	102 998	130 641	16
Finanzbeteiligungen	9	9	15
Anteile an assoziierten Unternehmen	54	58	14
Areale und Entwicklungsliegenschaften	544 360	614 700	13
Selbstgenutzte Liegenschaften	35 555	34 969	13
Anlageliegenschaften	6 255 728	6 348 932	13
Latente Steuerguthaben	8 335	6 572	20
Total Anlagevermögen	6 950 038	7 138 560	
Total Aktiven	7 041 368	7 384 243	
Verpflichtungen	23 806	21 187	25
Passive Rechnungsabgrenzungen	52 678	33 266	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	7 212	1 551	
Anleihen	0	0	23
Derivative Finanzinstrumente	2 811	1 726	17
Total kurzfristiges Fremdkapital	86 508	57 730	
Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	1 300 000	23
Anleihen	968 436	1 191 087	23
Derivative Finanzinstrumente	47 653	29 552	17
Vorsorgeverpflichtungen	19 947	18 735	24
Latente Steuerverpflichtungen	772 070	798 580	20
Total langfristiges Fremdkapital	3 088 106	3 337 953	
Aktienkapital	4 587	4 587	21
Kapitalreserven	503 490	503 463	
Gewinnreserven	3 404 956	3 508 701	
Neubewertungsreserven	- 46 279	- 28 191	22
Total Eigenkapital	3 866 754	3 988 560	
Total Passiven	7 041 368	7 384 243	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1 000)	2016	2017	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	134 867	257 403	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	50 208	- 83 253	13
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 702	- 5 444	13
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 354	- 627	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 10	- 4	14
Aktivierte Eigenleistungen	- 3 973	- 2 646	13
Impairment-Belastung Liegenschaften	913	0	13
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	626	580	
Abschreibungen	726	828	
Finanzerfolg	26 430	24 370	11
Ertragssteueraufwand	29 710	43 957	12
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	29 050	13 385	
Veränderung Forderungen	7 947	2 206	
Veränderung Verpflichtungen	- 12 479	- 2 628	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	658	- 5 224	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 69	- 17 751	
Bezahlte Zinsen	- 29 300	- 28 827	
Erhaltene Zinsen	421	325	
Erhaltene Dividenden	1	1	
Bezahlte Steuern	- 28 291	- 23 151	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	205 380	173 499	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 145 203	0	13
Investitionen Anlageliegenschaften	- 22 731	- 27 188	13
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 62	- 90	13
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 86 038	- 59 056	13
Verkäufe von Liegenschaften	12 549	15 314	
Auszahlungen Darlehen	- 1 365	- 3 910	
Rückzahlungen Darlehen	1 575	1 268	
Investitionen in Festgeldanlagen	- 100 000	- 175 000	23
Käufe von mobilen Sachanlagen	- 40	0	19
Investitionen in immaterielle Anlagen	0	- 966	18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 341 315	- 249 628	

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1 000)	2016	2017	Anmerkung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 723	- 1 382	21
Verkäufe von eigenen Aktien	1 697	1 354	21
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	300 000	160 000	23
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 320 000	- 140 000	23
Emission Anleihen	551 160	222 943	23
Emissionskosten Anleihen	- 2 086	- 833	23
Rückzahlung Anleihen	- 250 000	0	23
Gewinnausschüttung	- 151 342	- 153 649	31
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	127 705	88 434	
Veränderung flüssiger Mittel	- 8 229	12 305	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	29 353	21 123	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	21 123	33 428	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierter Eigenkapitalnachweis

(in CHF 1 000)	Aktien- kapital	Kapital- reserven	Eigene Aktien	Gewinn- reserven	Neube- wertungs- reserven	Total Eigen- kapital
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
Zurechenbare latente Steuern					- 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
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				257 403		257 403
Veränderung Zinsabsicherungen					18 101	18 101
Veränderung Personalvorsorge					1 792	1 792
Zurechenbare latente Steuern					- 1 805	- 1 805
Sonstiges Ergebnis					18 088	18 088
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	257 403	18 088	275 491
Ausschüttung an die Aktionäre				- 153 657		- 153 657
Erwerb eigener Aktien			- 1 382			- 1 382
Aktienbasierende Entschädigungen		- 27	1 382			1 354
31. Dezember 2017	4 587	503 463	0	3 508 701	- 28 191	3 988 560

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2017

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 157 Büro- und Geschäftshäuser sowie zwölf Areale und Projekte. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2017 beschäftigte PSP Swiss Property 86 Mitarbeitende, entsprechend 81 Vollzeitstellen (Ende 2016: 90 bzw. 84).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2017 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2017.

Die Konzernrechnung 2017 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 26. Februar 2018 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 5. April 2018.

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 verschiedenen Standards und Interpretationen enthaltenen Regeln zur Umsatzerfassung in einem Standard zusammen. Der neue Standard bringt ein fünfstufiges Modell der Umsatzerfassung zur Anwendung. Im Wesentlichen basiert die Umsatzerfassung neu auf dem Konzept von Übergang und 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 vorab die Umsatzerfassung beim Verkauf von Stockwerkeinheiten während der Bauzeit. Umsätze und Aufwände von Objekten mit beurkundeten Verkaufsverträgen werden neu ab dem Zeitpunkt der Beurkundung der Verkaufsverträge anteilig nach Fertigstellungsgrad des Gesamtprojekts in der Erfolgsrechnung erfasst. Bei Eigentumsübertragung wird der Erfolg vollständig realisiert.

PSP Swiss Property wird den neuen Standard per 1. Januar 2018 anwenden und wählt die Option der vollständig retrospektiven Erstanwendung. Das heisst, die per 1. Januar 2017 beurkundeten Verträge werden so bilanziert, als wären sie von Beginn an nach IFRS 15 beurteilt worden. Der kumulierte Effekt aus der Umstellung wird per 1. Januar 2017 erfolgsneutral im Eigenkapital (Gewinnreserven) erfasst und das Geschäftsjahr 2017 entsprechend den Vorgaben von IFRS 15 dargestellt.

Basierend auf der aktuellen Einschätzung erwartet PSP Swiss Property eine positive Anpassung der Gewinnreserven per 1. Januar 2017 von CHF 0.5 Mio. und einen im gleichen Umfang tieferen Reingewinn für das Geschäftsjahr 2017. Hinsichtlich der künftigen Auswirkungen auf die Konzern-Erfolgsrechnung führt IFRS 15 zu einer früheren Umsatz- und Aufwandserfassung für Projekte, die zum Verkauf entwickelt werden.

IFRS 16 – Leases

Dieser Standard regelt die Bilanzierung von Leasingverhältnissen neu. Leasingverhältnisse sind künftig beim Leasingnehmer als Vermögenswerte und Verbindlichkeiten zu bilanzieren. Bei kurzfristigen Verträgen oder Gütern mit geringem Wert besteht ein Wahlrecht diese nicht zu bilanzieren. 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 96 bis 103). 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 Seite 90 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 «Acquisition-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

Zum Konsolidierungskreis 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.

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktienkapital 2016	Beteiligungs- quote 2016	Aktienkapital 2017	Beteiligungs- quote 2017
Direkt gehaltene Beteiligungen					
PSP Participations AG	Zug	1 000 000	100%	1 000 000	100%
PSP Finance AG	Zug	1 000	100%	1 000	100%
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
PSP Group Services AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Real Estate AG	Zürich	50 600	100%	50 600	100%
PSP Management AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Properties AG	Zürich	9 919	100%	9 919	100%
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich	5 700	100%	5 700	100%
SI 7 Place du Molard AG	Zürich	105	100%	105	100%
Assoziierte Unternehmen					
IG REM	Zürich	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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 190 bis 199) 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 52) 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 Arealen und Entwicklungsprojekten zum Verkauf (Vorräte)

Der Erfolg entspricht der Differenz zwischen dem erzielten Verkaufspreis (abzüglich Verkaufskosten) und den Anschaffungskosten (abzüglich allfälliger in den Vorperioden erfassten 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.

Aktiverte Eigenleistungen

Aktiverte 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 52 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

Alle mit dem Erwerb oder der Erstellung von Objekten unmittelbar verbundenen Kosten sowie spätere wertvermehrnde Investitionen gelten als Anschaffungskosten und werden aktiviert. 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 1.4% (Vorjahr: 1.7%).

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 Abschlusstagsprinzip 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 umbucht. 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 «Wertvermindierungen von Vermögenswerten» auf Seite 54).

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 Steuerverpflichtung 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.

Latente Steuern werden auf temporäre Bewertungsdifferenzen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen gebildet, es sei denn, der Konzern ist in der Lage, den Zeitpunkt der Umkehrung der temporären Differenz zu steuern oder es ist wahrscheinlich, dass sich die temporären Differenzen in absehbarer Zeit nicht verändern.

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 sowie allfällige Bankschulden in Form von Kontokorrentbenützung werden zu amortisierten Kosten bilanziert. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf.

Anleihen

Anleihen werden zu Beginn zum erhaltenen Gegenwert, nach Abzug der Transaktionskosten, bilanziert. In den darauf folgenden Perioden erfolgt die Bewertung zu amortisierten Kosten (Effektivzinsmethode). 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. Ein Netto-Pensionsvermögenswert ist auf den Barwert in Form von Minderungen künftiger Beitragszahlungen beschränkt.

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. Spezielle Ereignisse wie Vorsorgeplanänderungen, welche den Anspruch der Mitarbeitenden verändern, oder Plan Kürzungen und Planabgeltungen werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Beschreibung der Vorsorgepläne und Vorsorgeeinrichtungen

Alle Angestellten und Rentenbeziehenden der PSP Swiss Property 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.

Jedes Vorsorgewerk hat ein eigenes paritätisches Organ. Es wirkt unter anderem 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.

Spezialsituationen

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, müssen durch den Stiftungsrat Massnahmen ergriffen werden bis wieder eine ausgeglichene Deckung existiert. Im Fall einer wesentlichen Unterdeckung 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 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 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 188 bis 189), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 202 bis 203). 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 Diskontsatz (nominal)	Veränderung Marktwert in %	Veränderung Marktwert in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
4.02%	- 10.4%	- 727 181	6 236 450
3.92%	- 8.0%	- 557 856	6 405 775
3.82%	- 5.5%	- 380 482	6 583 150
3.72%	- 2.8%	- 194 776	6 768 855
3.62% (Bewertung per 31. Dezember 2017)	0.0%	0	6 963 632
3.52%	2.9%	204 212	7 167 843
3.42%	6.0%	418 662	7 382 294
3.32%	9.2%	643 874	7 607 505
3.22%	12.6%	880 654	7 844 286

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 320 Mio. zur Folge (2016: CHF 300 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 251 Mio. führen (2016: CHF 236 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 5.8% auf 8.8% (2016: von 5.7% auf 8.7%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 270 Mio. zur Folge (2016: CHF 260 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 212 Mio. (2016: CHF 204 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2016: 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 2017 und per 31. Dezember 2016 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 2017 und per 31. Dezember 2016 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 2016 wies PSP Swiss Property per Ende 2017 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 203). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.3% (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 2017 CHF 3.1 Mio. gegenüber einem global agierenden Unternehmen (Ende 2016: CHF 0.9 Mio. gegenüber einem traditionsreichem 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 2017 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P) oder «A1»-Rating (Moody's). Zusammen deckten sie per Ende 2017 CHF 1.6 Mio. oder 100% aller positiven derivativen Finanzinstrumente (Ende 2016: CHF 2.7 Mio. oder 100%) sowie CHF 301.3 Mio. oder 97.7% aller flüssigen Mittel und Festgeldanlagen (Ende 2016: CHF 117.8 Mio. bzw. 97.2%) 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 2017 betrugen die flüssigen Mittel CHF 33.4 Mio. (Ende 2016: CHF 21.1 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 750 Mio. (Ende 2016: CHF 670 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 2017 betrugen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 2.05 Mrd.; davon war, wie im Vorjahr, keine Linie kurzfristig kündbar (Ende 2016: 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 «A1»-Rating (Moody's) verfügen. Es bestehen keine wesentlichen Gegenpartei- und Klumpenrisiken.

Basierend auf den per 31. Dezember 2017 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 0.5 Mio. zur Folge (2016: CHF 0.4 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 0.4 Mio. (2016: CHF 0.3 Mio.)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 0.4 Mio. (2016: CHF 0.3 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 0.4 Mio. (2016: CHF 0.3 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 (2016: kein Einfluss)
- Veränderung Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2016: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 5.2 Mio. (2016: CHF 5.0 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 5.2 Mio. (2016: CHF 5.0 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2017 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 3.989 Mrd. per Ende 2017 (Ende 2016: CHF 3.867 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.0% (Ende 2016: 54.9%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2017 CHF 2.491 Mrd. bzw. 33.7% der Bilanzsumme (Ende 2016: CHF 2.248 Mrd. bzw. 31.9%). Die restlichen 12.3%-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 2017, 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 2016

(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
Aktivierte 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 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	- 913			- 913		- 913
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
Umsatzerlöse 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.

Segmentinformation 2017

(in CHF 1 000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	273 881			273 881	- 1 426	272 454
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	83 253			83 253		83 253
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	46 603			46 603		46 603
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 26 912			- 26 912	552	- 26 360
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	487			487	140	627
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		4		4		4
Bewirtschaftung		14 107		14 107	- 14 107	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 646		2 646		2 646
Übriger Ertrag	2 341	1 224	17 984	21 549	- 19 156	2 393
Total Betriebsertrag	379 653	17 981	17 984	415 619	- 33 998	381 621
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 25 902			- 25 902	14 107	- 11 796
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 17 792			- 17 792	872	- 16 920
Personalaufwand		- 10 111	- 9 230	- 19 342	100	- 19 242
Honorare an Dritte		- 48		- 48		- 48
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 18 549	- 3 501	- 3 928	- 25 978	18 919	- 7 059
Abschreibungen	- 676	- 152		- 828		- 828
Total Betriebsaufwand	- 62 920	- 13 812	- 13 158	- 89 890	33 998	- 55 892
Betriebserfolg (Ebit)	316 734	4 169	4 826	325 729		325 729
Finanzertrag						327
Finanzaufwand						- 24 696
Gewinn vor Steuern						301 360
Ertragssteueraufwand						- 43 957
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						257 403
Umsatzerlöse mit Dritten	321 398			321 398		321 398
Umsatzerlöse mit anderen Segmenten	1 426	17 925	17 984	37 336	- 34 690	2 646
Total Umsatzerlöse	322 825	17 925	17 984	358 734	- 34 690	324 044
Aktiven	7 071 759	13 791	307 251	7 392 801	- 8 558	7 384 243
Fremdkapital	3 369 044	20 887	14 310	3 404 241	- 8 558	3 395 683
Investitionen	110 547	966		111 512		111 512
Assoziierte Unternehmen		58		58		58

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)	2016	2017
Miete bei Vollvermietung	325 557	326 776
Leerstand	- 44 552	- 48 602
Mietzinsverluste	- 739	- 868
Baurechtszinsen netto	- 1 727	- 1 727
Ertrag aus Stromverkauf	248	230
Übriger Erfolg	- 2 470	- 3 356
Total Liegenschaftsertrag	276 316	272 454

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Mieteinnahmen < 1 Jahr	227 405	229 483
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre	599 281	555 925
Mieteinnahmen > 5 Jahre	216 487	175 995
Kumulierte zukünftige Mieterträge	1 043 173	961 404

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100%-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 75.2% der Verträge zu 100% indexiert (Ende 2016: 73.8%). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2017 4.6 Jahre (2016: 4.9 Jahre).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Aufwand verbucht:

(in CHF 1 000)	2016	2017
Baurechtszinsaufwand	1 772	1 772
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	1 772	1 772

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Zinszahlungen < 1 Jahr	1 772	1 639
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	4 020	2 798
Zinszahlungen > 5 Jahre	18 794	18 244
Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsaufwand	24 585	22 680

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

(in CHF 1 000)	2016	2017
Baurechtszinsertrag	44	44
Total Baurechtszinsertrag 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 2016	31. Dezember 2017
Zinszahlungen < 1 Jahr	44	44
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	177	177
Zinszahlungen > 5 Jahre	1 109	1 064
Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsertrag	1 330	1 286

Die Laufzeiten der bestehenden Baurechtsverträge enden in den Jahren 2018 bis 2072. Mit Ausnahme eines Vertrages, der im 2018 ausläuft, sind alle Verträge 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)	2016	2017
Verkaufserlös	12 930	15 401
Verkaufsaufwand	- 381	- 88
Bilanzwert bei Verkauf	- 11 196	- 14 686
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 354	627

Im Berichtsjahr konnte durch den Verkauf von zwei Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 0.6 Mio. erwirtschaftet werden. Im Vorjahr wurde zwei Anlageliegenschaften mit einem Gewinn von CHF 1.4 Mio. verkauft.

7 Übriger Ertrag

(in CHF 1 000)	2016	2017
MWSt-Einlageentsteuerung	2 258	2 341
Übrige Erträge	49	52
Total übriger Ertrag	2 308	2 393

Durch die Optierung mehrerer Mietverträge (MWSt-Einlageentsteuerung) resultierten im Berichtsjahr Erträge in der Höhe von CHF 2.3 Mio. (2016: CHF 2.3 Mio.).

8 Betriebsaufwand Liegenschaften

(in CHF 1 000)	2016	2017
Allgemeiner Betriebsaufwand	4 919	4 792
Steuern und Gebühren	3 089	3 190
Versicherungsprämien	2 063	1 984
Hauswartungsaufwand	835	728
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand	667	585
Vermietungsaufwand	415	521
Verwaltungsaufwand	356	187
Erhaltene pauschale Nebenkosten	- 85	- 191
Total Betriebsaufwand Liegenschaften	12 258	11 796

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 5.7 Mio. (2016: CHF 5.2 Mio.). Davon entfielen CHF 4.3 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2016: CHF 4.0 Mio.).

9 Personalaufwand

(in CHF 1 000)	2016	2017
Löhne und Gehälter	16 462	15 408
Sozialversicherung	1 474	1 335
Personalvorsorge	2 267	2 027
Übriger Aufwand	264	471
Total Personalaufwand	20 468	19 242
Personalbestand Periodenende (Personen)	90	86
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)	84	81

Der Personalaufwand sank vor allem aufgrund der Veränderungen in der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property.

10 Betriebs- und Verwaltungsaufwand

(in CHF 1 000)	2016	2017
Verwaltungsaufwand	3 601	3 311
Allgemeiner Betriebsaufwand	1 508	1 476
IT-Aufwand	2 116	1 710
Laufende Kapitalsteuern	281	300
Raumaufwand	230	262
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	7 737	7 059

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand sank vor allem aufgrund tieferer Rechtsberatungs- und IT-Kosten.

11 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	2016	2017
Zinsertrag	421	325
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	1
Total Finanzertrag	422	327
Zinsaufwand	29 324	27 165
Aktiviert Bauzinsen	- 2 799	- 3 010
Amortisation Emissionskosten Anleihen	327	541
Total Finanzaufwand	26 852	24 696
Total Finanzerfolg	26 430	24 370
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	29 651	27 706

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2017 auf CHF 2.491 Mrd. (Ende 2016: CHF 2.248 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 1.16% (2016: 1.42%). Per Stichtag 31. Dezember 2017 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.99% (31. Dezember 2016: 1.28%).

12 Ertragssteueraufwand

(in CHF 1 000)	2016	2017
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	21 028	16 925
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	280	564
Total laufende Ertragssteuern	21 308	17 490
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	9 430	43 592
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	- 115	- 17 039
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	- 912	- 87
Total latente Ertragssteuern	8 402	26 467
Total Ertragssteueraufwand	29 710	43 957

Überleitung Steueraufwand:

(in CHF 1 000)	2016	2017
Gewinn vor Steuern	164 577	301 360
Referenzsteuersatz	21.4%	21.5%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	35 232	64 705
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen	- 115	- 17 039
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	280	564
Lokale Steuersatzdifferenzen	- 5 687	- 4 273
Total Ertragssteueraufwand	29 710	43 957

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 21.5% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2016: 21.4%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 14.6% (2016: 18.1%).

Das revidierte Steuergesetz des Kantons Waadt sieht ab dem 1. Januar 2019 einen tieferen kantonalen Steuersatz für Unternehmen vor. Bei der Berechnung der latenten Ertragssteuern wurde daher für das Geschäftsjahr 2017 in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der tiefere Steuersatz angewendet. Hieraus ergibt sich eine einmalige Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von CHF 17.0 Mio. Davon wurden CHF 4.1 Mio. (24%) aufgrund des Ursprungs der ehemals gebildeten Latenten Steuern dem «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» zugewiesen.

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

(in CHF 1 000)	2016	2017
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen	- 1 203	- 1 411
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen	355	- 394
Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)	- 848	- 1 805

13 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte			Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegen-schaften	Anlage-liegen-schaften	Selbst-genutzte Liegen-schaften	zu	zu	Entwick-lungs-projekte		
				Markt-wert	Anschaf-fungs-kosten			
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2		
Bilanzwert 31. Dezember 2015	6 186 848	0	36 159	420 777	6 924	73 669	6 724 377	
Käufe	145 203	0	0	0	0	0	145 203	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods¹	702	0	0	0	0	0	702	
Umklassifizierungen	- 84 073	6 670	0	77 404	- 7 266	7 265	0	
Wertvermehrende 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 Akquisi-tionen, 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					
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods¹	4 619	0	0	826	0	0	5 444	
Umklassifizierungen	- 8 589	0	0	0	0	8 589	0	
Wertvermehrende Investitionen	27 188	0	90	59 056	0	12 974	99 308	
Aktivierte Eigenleistungen	1 206	0	0	1 142	0	298	2 646	
Aktivierte Bauzinsen	703	0	0	2 142	0	165	3 010	
Verkäufe	- 8 001	- 6 685	0	0	0	- 26 359	- 41 046	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	76 078	0	n.a.	7 175	n.a.	n.a.	83 253	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 676	n.a.	n.a.	n.a.	- 676	
Bilanzwert 31. Dezember 2017	6 348 932	0	34 969	614 700	0	47 192	7 045 793	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			37 036					
Kumulierte Abschreibungen			- 2 066					
Netto-Buchwert			34 969					

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

(in CHF 1 000)	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne	Übrige Standorte	Total Liegenschaften
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
Wertvermehrnde 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>
Bilanzwert 31. Dezember 2016	4 304 920	851 833	602 190	285 672	362 227	399 931	6 806 773
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	4 983	- 185	646	0	0	0	5 444
Wertvermehrnde Investitionen	50 127	3 832	29 298	464	5 708	- 3 185	86 244
Aktivierte Eigenleistungen	1 099	126	610	57	113	343	2 348
Aktivierte Bauzinsen	1 243	118	1 344	27	84	29	2 845
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition "Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften"	24 857	16 188	15 128	6 357	5 548	15 176	83 253
Abgänge	- 5 201	0	0	0	0	- 18 074	- 23 276
Bilanzwert 31. Dezember 2017	4 382 028	871 912	649 216	292 576	373 680	394 220	6 963 632
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2017; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>24 857</i>	<i>16 188</i>	<i>15 128</i>	<i>6 357</i>	<i>5 548</i>	<i>15 176</i>	<i>83 253</i>

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im Berichtsjahr wurden zwei Anlageliegenschaften verkauft. Im April 2017 die Liegenschaft an der Eisenbahnstrasse 95 in Gwatt (Thun) und im Oktober 2017 die Liegenschaft an der Route Industrielle 20 in Aigle. Ausserdem wurde im August 2017 das Wohnbauprojekt «Salmenpark II» in Rheinfelden als Gesamtprojekt verkauft (2016: Verkauf von zwei Anlageliegenschaften; im Juni 2016 die Liegenschaft an der Avenue de Beauregard 1 in Fribourg und im Oktober 2016 die Landparzelle Auf Rainen in Zurzach). Im Berichtsjahr wurde keine Anlageliegenschaft gekauft (2016: Kauf von einer Liegenschaft; im Juli 2016 die Liegenschaft an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich). Weitere Informationen dazu finden sich in der Übersicht auf den Seiten 202 bis 203.

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 96 bis 103.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 83.3 Mio. (davon entfielen CHF 76.1 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 7.2 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften). Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug – auf Basis einer langfristigen mittleren Jahreststeuerung von 0.5% – per Ende 2017 nominal 3.62% (Ende 2016: 3.82%). Nebst dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch diverse Vermietungen sowie bessere Ertragserwartungen aus geplanten Investitionen positiv auf die Bewertungen aus.

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2017 insgesamt zwölf Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (unverändert zum Jahr 2016). 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 per dato bereits vorliegen. Ebenfalls wurde bei einer Liegenschaft in Lausanne im Dialog mit der Stadt Lausanne die Nutzungsoptimierung weiter vorangetrieben. 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 2017 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2017 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 162.2 Mio. (2016: CHF 134.6 Mio.) sowie negative von total CHF 78.9 Mio. (2016: CHF 128.9 Mio.).

In Übereinstimmung mit den PSP Swiss Property Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen werden selbstgenutzte Liegenschaften zu historischen Kosten (IAS 16) bilanziert. Der für die selbstgenutzte Liegenschaft (Seestrasse 353, Zürich) geschätzte Marktwert betrug Ende 2017 CHF 36.0 Mio. (Ende 2016: CHF 35.9 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2017 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 2017 insgesamt CHF 674.6 Mio. (Ende 2016: CHF 615.5 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2017 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 47.6 Mio. (Ende 2016: CHF 49.9 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2017 auf rund CHF 79 Mio. geschätzt (Ende 2016: rund CHF 76 Mio.).

14 Anteile an assoziierten Unternehmen

(in CHF 1 000)	Sitz	Bilanz- summe	Fremd- kapital	Umsatz	Erfolg	Beteili- gungs- quote
31. Dezember 2016						
IG REM	Zürich	372	0	185	74	n.a.
31. Dezember 2017						
IG REM	Zürich	405	0	142	33	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)	2016	2017
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 2017 auf CHF 0.001 Mio. (2016: CHF 0.001 Mio.).

16 Festgeldanlagen und Forderungen

(in CHF 1 000)	2016	2017
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten	14 304	15 386
Festgeldanlagen	100 000	275 000
Wertberichtigung (kumuliert)	- 1 183	- 1 829
Bilanzwert 31. Dezember	113 120	288 558
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)	10 122	157 917
davon langfristig (Anlagevermögen)	102 998	130 641

Bei den kurzfristigen Forderungen (Umlaufvermögen) handelt es sich einerseits um eine Festgeldanlage mit Zinssatz von 0.06% und Fälligkeit am 31. März 2018 andererseits um Mieterforderungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Guthaben gegenüber der Vorsorgestiftung. Bei den langfristigen Forderungen (Anlagevermögen) handelt es sich einerseits um eine Festgeldanlage mit Zinssatz von 0.06% und Fälligkeit am 10. Juli 2019 andererseits um Mieterdarlehen mit Zinssätzen von 2.5% bis 5.0%.

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2016	2017
Bilanzwert 1. Januar	1 554	1 183
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung	1 140	1 104
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung	- 445	- 186
Beanspruchung	- 1 066	- 273
Bilanzwert 31. Dezember	1 183	1 829

Bildung bzw. Auflösung von Wertberichtigungen auf Forderungen werden in der Erfolgsrechnung in der Position Liegenschaftsertrag erfasst. Wertverminderungen auf Forderungen werden dann beansprucht, wenn auf diesen Forderungen keine weiteren Zahlungen zu erwarten sind.

Die Forderungen wiesen folgende Altersstruktur auf:

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.16	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						

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.17	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)	159 745	1 982	155 391	1 304	147	404	517
Forderungen (Anlagevermögen)	130 641	0	130 641	0	0	0	0
Wertberichtigung	- 1 829						
Total Forderungen	288 558						

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 0.3% (Vorjahr: 0.2%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Per Ende 2017 bestanden insgesamt Sicherheiten (zu Fair Value) über CHF 10.7 Mio. für überfällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 2.4 Mio. (Ende 2016: CHF 6.7 Mio. für CHF 2.2 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 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
31. Dezember 2017				
2018	250 000	250 000	48	- 1 726
2019	250 000	250 000	114	- 6 242
2020	150 000	50 000	189	- 6 166
2021	150 000	100 000	0	- 9 173
2022	50 000	0	0	- 2 235
2023	50 000	0	0	- 2 154
2024	50 000	50 000	1 228	- 3 246
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	50 000	0	0	- 335
Total	1 000 000	700 000	1 579	- 31 277

¹ Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode wurde ein neuer Forward Starting Interest Rate Payer Swap über CHF 50 Mio. mit einer Laufzeit von 2019 bis 2027 abgeschlossen. Je vier Interest Rate Payer Swaps und vier Interest Rate Receiver Swaps sind in der Berichtsperiode ausgelaufen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge-Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Dezember 2017 bestehenden Swaps betrug – 0.9325% bis 1.5075% (Ende 2016: – 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 78). 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)	2016	2017
Bilanzwert 1. Januar	0	0
Käufe	0	966
Abschreibungen	0	– 110
Bilanzwert 31. Dezember	0	855
Ursprüngliche Anschaffungskosten	3 392	4 358
Kumulierte Abschreibungen	– 3 392	– 3 502
Netto-Buchwert	0	855

Bei den Immateriellen Anlagen handelt es sich um Entwicklungskosten für betriebliche Software.

19 Mobile Sachanlagen

(in CHF 1 000)	2016	2017
Bilanzwert 1. Januar	356	334
Käufe	40	0
Abschreibungen	– 61	– 42
Bilanzwert 31. Dezember	334	293
Ursprüngliche Anschaffungskosten	504	504
Aufwertung	200	200
Kumulierte Abschreibungen	– 370	– 411
Netto-Buchwert	334	293

20 Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

Latente Steuerguthaben (in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Aus derivativen Finanzinstrumenten	3 946	2 450
Aus Vorsorgeverpflichtungen	4 388	4 122
Total	8 335	6 572

Latente Steuerverpflichtungen (in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	771 795	798 349
Aus Forderungen	66	107
Aus derivativen Finanzinstrumenten	209	124
Total	772 070	798 580

Latente Steuerverpflichtungen netto (in CHF 1 000)	2016	2017
Bilanzwert 1. Januar	754 485	763 735
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	8 402	26 467
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	848	1 805
Bilanzwert 31. Dezember	763 735	792 008

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2017 geschuldet wären, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 45 Mio. erhöhen (Ende 2016: rund CHF 36 Mio.).

Die latenten Steuerguthaben und -verpflichtungen weisen folgende Fälligkeiten auf:

Fälligkeit latente Steuerguthaben (in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
< 1 Jahr	220	135
> 1 Jahr	8 114	6 437
Total	8 335	6 572

Fälligkeit latente Steuerverpflichtungen (in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
< 1 Jahr	2 971	3 060
> 1 Jahr	769 099	795 519
Total	772 070	798 580

21 Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Total Nominalwert in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2015	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2016	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2017	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2015	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2016	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2017	2 000 000	0.10	200

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 15 128 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 91.33 bzw. total CHF 1.4 Mio. gekauft und 15 128 Aktien zu durchschnittlich CHF 89.52 bzw. total CHF 1.4 Mio. verkauft (2016: 19 880 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 86.59 gekauft und 19 880 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 86.68 verkauft).

Weitere Angaben zur Veränderung des Eigenkapitals sind im konsolidierten Eigenkapitalnachweis auf Seite 45 dargestellt.

22 Neubewertungsreserven

Die Neubewertungsreserven setzten sich wie folgt zusammen:

(in CHF 1 000)	Immobilien- aufwertung durch Nutzungsänderung	Zinsabsicherung	Vorsorge- verpflichtungen	Total
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
Veränderung laufendes Jahr	0	18 101	1 792	19 893
Ertragssteueraufwand	0	- 1 411	- 394	- 1 805
31. Dezember 2017	9 612	- 27 372	- 10 431	- 28 191

23 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	1 300 000
Langfristige Anleihen	968 436	1 191 087
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 248 436	2 491 087

Die 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. Die Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten sind unter Anmerkung 26 auf Seite 85 ausgewiesen.

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.16	Aufnahme	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31.12.17
Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	160 000	n.a.	– 140 000	1 300 000
Anleihen	968 436	222 110	541	0	1 191 087
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 248 436	382 110	541	– 140 000	2 491 087

In der Berichtsperiode wurden eine bereits bestehende Privatplatzierung mit Laufzeit bis 2021 um CHF 50 Mio. und eine bereits bestehende Anleihe mit Laufzeit bis 2023 um nominal CHF 175 Mio. erhöht.

Per Ende 2017 (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 2016	31. Dezember 2017
< 6 Monate	80 000	100 000
6 bis 12 Monate	0	0
1 bis 5 Jahre	1 519 372	1 569 555
> 5 Jahre	649 064	821 531
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 248 436	2 491 087

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2017 3.6 Jahre (Ende 2016: 4.3 Jahre).

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

(in CHF 1 000)	Bilanz- wert 31.12.15	Um- gliede- rung	Emissi- on	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31.12.16	Nominal- wert 31.12.16
Kurzfristige Anleihen							
2.625%-Anleihe, fällig 16.02.16	249 951	0	0	49	- 250 000	0	0
Total	249 951	0	0	49	- 250 000	0	0
Langfristige Anleihen							
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	119 805	0	0	62	0	119 867	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	199 480	0	0	124	0	199 604	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	n.a.	0	99 900	1	0	99 901	100 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	n.a.	0	124 463	51	0	124 514	125 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	n.a.	0	225 004	- 0	0	225 004	225 000
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	99 799	0	0	21	0	99 820	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	n.a.	0	99 707	19	0	99 726	100 000
Total	419 084	0	549 074	278	0	968 436	970 000
(in CHF 1 000)	Bilanz- wert 31.12.16	Um- gliede- rung	Emissi- on	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31.12.17	Nominal- wert 31.12.17
Kurzfristige Anleihen							
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Langfristige Anleihen							
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	119 867	0	0	63	0	119 930	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	199 604	0	0	126	0	199 730	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	99 901	0	49 969	26	0	149 896	150 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	124 514	0	172 142	276	0	296 931	300 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	225 004	0	0	- 1	0	225 003	225 000
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	99 820	0	0	21	0	99 842	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	99 726	0	0	29	0	99 755	100 000
Total	968 436	0	222 110	541	0	1 191 087	1 195 000

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

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

	Nominalwert in CHF 1 000	Kurs in %	Marktwert in CHF 1 000	Effektiver Zinssatz in %
1.000%-Anleihe, fällig 8. Februar 2019 Valorennummer: 19677045				
31. Dezember 2016	120 000	102.3	122 700	1.05
31. Dezember 2017	120 000	101.4	121 692	1.05
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020 Valorennummer: 22988113				
31. Dezember 2016	200 000	104.7	209 400	1.44
31. Dezember 2017	200 000	103.2	206 400	1.44
0.045%-Anleihe, fällig 20. Dezember 2021 Valorennummer: nicht kotiert				
31. Dezember 2016	100 000	99.8	99 762	0.07
31. Dezember 2017	150 000	100.3	150 435	0.07
0.000%-Anleihe, fällig 1. September 2023 Valorennummer: 33014317				
31. Dezember 2016	125 000	98.5	123 063	0.06
31. Dezember 2017	300 000	99.6	298 800	0.18
0.500%-Anleihe, fällig 16. Februar 2024 Valorennummer: 30725643				
31. Dezember 2016	225 000	101.5	228 375	0.50
31. Dezember 2017	225 000	101.8	228 938	0.50
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025 Valorennummer: 26288145				
31. Dezember 2016	100 000	105.3	105 300	1.02
31. Dezember 2017	100 000	105.4	105 400	1.02
0.375%-Anleihe, fällig 29. April 2026 Valorennummer: 31940377				
31. Dezember 2016	100 000	98.6	98 600	0.40
31. Dezember 2017	100 000	102.1	102 050	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.

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	72 283	65 930
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 52 336	- 47 195
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)	19 947	18 735

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

(in CHF 1 000)	2016	2017
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	2 148	1 936
Zinsaufwand	509	431
Erwarteter Vermögensertrag	- 376	- 311
Verwaltungskosten	110	111
Total Aufwand	2 391	2 167

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

(in CHF 1 000)	2016	2017
Bilanzwert 1. Januar	17 707	19 947
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung	2 391	2 167
Arbeitgeberbeiträge	- 1 765	- 1 587
Aktuarielle Gewinne / Verluste über OCI	1 614	- 1 792
Bilanzwert 31. Dezember	19 947	18 735

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2016	2017
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar	68 204	72 283
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	2 148	1 936
Arbeitnehmerbeiträge	951	920
Zinsaufwand	509	431
Ausbezahlte Leistungen	- 1 844	- 8 411
Aktuarieller Erfolg	2 315	- 1 229
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember	72 283	65 930
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar	50 497	52 336
Erwarteter Vermögensertrag	376	311
Arbeitgeberbeiträge	1 765	1 587
Arbeitnehmerbeiträge	951	920
Ausbezahlte Leistungen	- 1 844	- 8 411
Verwaltungskosten	- 110	- 111
Aktuarieller Erfolg	701	563
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember	52 336	47 195
Effektiver Vermögensertrag	1 077	874

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 2016	31. Dezember 2017
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	72 283	65 930
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 52 336	- 47 195
Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	19 947	18 735
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen	99	826
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen	- 2 414	403
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens	701	563
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	- 1 614	1 792

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2018 betragen CHF 1.5 Mio. (erwartete Beiträge 2017: CHF 1.8 Mio.).

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Diskontierungssatz	0.60%	0.65%
Erwartete Lohnentwicklung	2.00%	2.00%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.00%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	23.32/25.42	23.44/25.53

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Flüssige Mittel	628	425
Obligationen	18 789	16 660
Aktien	13 450	12 837
Immobilien	9 002	8 023
Übrige	10 467	9 250
Total	52 336	47 195

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 Vorsorgeverpflichtung ¹ (in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Diskontierungssatz		
+ 0.25%	2 152	2 005
- 0.25%	- 2 247	- 2 086
Lohnentwicklung		
+ 0.25%	- 276	- 300
- 0.25%	269	292
Rentenentwicklung		
+ 0.25%	- 1 778	- 1 785
- 0.25%	0	0
Lebenserwartung		
+ 1 Jahr im Rücktrittsalter	- 2 905	- 2 646

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

25 Verpflichtungen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten	8 128	7 938
Vorauszahlungen	15 678	13 249
Total	23 806	21 187

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. Es wird angenommen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten («amortised cost») von Finanzaktiven und Finanzpassiven mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr in etwa dem Marktwert entsprechen.

	31. Dezember 2016		31. Dezember 2017	
	Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
Finanzaktiven (in CHF 1 000)				
Forderung zu amortisierten Kosten	113 120	113 120	288 558	288 558
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis	9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	2 664	2 664	1 579	1 579
Flüssige Mittel	21 123	21 123	33 428	33 428
Finanzpassiven				
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten	1 280 000	1 270 241	1 300 000	1 293 374
Anleihen zu amortisierten Kosten	968 436	987 200	1 191 087	1 213 710
Verpflichtungen zu amortisierten Kosten	23 806	23 806	21 187	21 187
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	50 464	50 464	31 277	31 277

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 2016

(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
Finanzinstrumente positiv					
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

Per 31. Dezember 2017

(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
Finanzinstrumente positiv					
Flüssige Mittel	33 428	0	33 428	- 31 202	2 226
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	1 579	0	1 579	- 1 579	0
Festgeldanlage	275 000	0	275 000	0	275 000
Total	310 007	0	310 007	- 32 781	277 226
Finanzinstrumente negativ					
Finanzverbindlichkeiten	1 300 000	0	1 300 000	- 298 218	1 001 782
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	31 277	0	31 277	- 9 563	21 714
Total	1 331 277	0	1 331 277	- 307 781	1 023 496

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.

				Marktwert
Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	31. Dezember 2016
Renditeigenschaften (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 (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	50 464	0	50 464
Total Finanzpassiven	0	50 464	0	50 464

				Marktwert
Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	31. Dezember 2017
Renditeigenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	6 963 632	6 963 632
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 579	0	1 579
Total Finanzaktiven	0	1 579	6 963 641	6 965 220
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	31 277	0	31 277
Total Finanzpassiven	0	31 277	0	31 277

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2016: 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):

	Bilanzwert	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
(in CHF 1 000)	31.12.16	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
Total	2 304 364	16 208	8 128	9 664	0	51 538	1 700 000	8 517	550 000

	Bilanzwert	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
(in CHF 1 000)	31.12.17	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 300 000	809	0	830	0	1 643	1 300 000	0	0
Anleihen	1 191 087	6 450	0	68	0	16 903	470 000	6 750	725 000
Derivative									
Finanzinstrumente ¹	29 698	6 685	0	5 586	0	16 157	0	846	0
Verpflichtungen ²	5 643	0	5 643	0	0	0	0	0	0
Total	2 526 428	13 944	5 643	6 484	0	34 702	1 770 000	7 596	725 000

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

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

Einbezogen wurden alle Instrumente, die sich jeweils per Ende des Berichtsjahrs im Bestand befanden und für die Zahlungen vertraglich vereinbart waren.

Per Ende 2017 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 3.1 Jahre (Ende 2016: 3.7 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.

	2016	2017
Reingewinn in CHF 1 000	134 867	257 403
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	50 208	- 83 253
Impairment Liegenschaften in CHF 1 000	725	0
Erfolg aus Verkauf von Anlageliegenschaften in CHF 1 000	- 1 095	- 487
Zurechenbare Steuern in CHF 1 000	- 12 157	4 588
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	172 548	178 251
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	2.94	5.61
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.76	3.89

Das Eigenkapital pro Aktie hat sich wie folgt verändert:

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Eigenkapital in CHF 1 000	3 866 754	3 988 560
Latente Steuern in CHF 1 000	763 735	792 008
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	84.30	86.96
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	100.95	104.22

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

31 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 5. April 2017 erfolgte am 11. April 2017 eine Dividendenzahlung von CHF 3.35 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 153.7 Mio. (Vorjahr: CHF 3.30 pro Aktie, davon CHF 1.80 aus den Reserven aus Kapitaleinlagen und CHF 1.50 als ordentliche Dividende).

Für das Geschäftsjahr 2017 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 5. April 2018 eine Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn von CHF 3.40 brutto pro Namenaktie bzw. maximal CHF 156.0 Mio. Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property sind nicht dividendenberechtigt, weshalb sich der Gesamtbetrag für die Dividenden noch verändern kann.

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

32 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 als Aktionärin mit einem Stimmrechtsanteil von 12.21% (per Ende 2017), 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).

(in CHF 1 000)	Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv)		Verwaltungsrat (nicht-exekutiv)	
	2016	2017	2016	2017
Feste Vergütung in bar	2 122	1 537	666	658
Erfolgsabhängige Vergütung in bar	709	510	0	0
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien	1 696	1 441	0	0
Übrige Leistungen	8	0	0	0
Arbeitgeberbeiträge Vorsorge	509	287	16	19
Total	5 045	3 775	682	677

Im Berichtsjahr wurde der Anwaltskanzlei Niederer Kraft & Frey AG in Zürich, bei der Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser die Stellung eines Partners innehat, ein Rechtsberatungshonorar in der Höhe von CHF 0.018 Mio. ausbezahlt (Vorjahr: CHF 0.008 Mio.). An Herrn Prof. Dr. Forstmoser selber wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt. Seit 2001 besteht ein Mietvertrag, nach dem Niederer Kraft & Frey AG von PSP Swiss Property Lagerräume zu einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von CHF 0.119 Mio. mietet (Vorjahr: CHF 0.116 Mio.). 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, wie Ende 2016, auch Ende 2017 keine Optionen auf PSP-Aktien. Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahe stehende Personen) hielten, wie Ende 2016, auch Ende 2017 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2017 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahe stehende Personen gewährt. Wie Ende 2016 bestanden auch Ende 2017 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Ende 2017 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahe stehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 31. Januar 2018 wurde die ausstehende CHF 100 Mio. 0.375%-Anleihe (Fälligkeit 2026), die im April 2016 ausgegeben wurde, um nominal CHF 100 Mio. auf CHF 200 Mio. aufgestockt.

Am 1. Februar 2018 haben wir ein erstklassiges, voll vermietetes Immobilienportfolio, bestehend aus neun Büroliegenschaften, für CHF 190 Mio. erworben. Alle Objekte sind zentral gelegen und in einem ausgezeichneten Zustand. Fünf Liegenschaften befinden sich im Genfer Bankenviertel, zwei in Lugano und je eine in Lausanne und Fribourg. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen CHF 7.1 Mio., die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund acht Jahre. Strategisch passt diese Akquisition bestens in unser Immobilienportfolio und stärkt unsere Position insbesondere in der Westschweiz.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2018

Bericht der Revisionsstelle zur Prüfung der Konzernrechnung



Prüfungsurteil

Wir haben die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der konsolidierten Erfolgsrechnung zum 31. Dezember 2017, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Bilanz, der konsolidierten Geldflussrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie dem Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die Konzernrechnung (Seiten 40 bis 91 sowie 188 bis 203) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie dessen Ertragslage und Cashflows 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.



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. Für jeden nachfolgend aufgeführten Sachverhalt ist die Beschreibung, wie der Sachverhalt in der Prüfung behandelt wurde, vor diesem Hintergrund verfasst.

Den im Berichtsabschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Konzernrechnung“ beschriebenen Verantwortlichkeiten sind wir nachgekommen, auch in

Bezug auf diese Sachverhalte. Dementsprechend umfasste unsere Prüfung die Durchführung von Prüfungshandlungen, die als Reaktion auf unsere Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Konzernrechnung geplant wurden. Das Ergebnis unserer Prüfungshandlungen, einschliesslich der Prüfungshandlungen, welche durchgeführt wurden, um die unten aufgeführten Sachverhalte zu berücksichtigen, bildet die Grundlage für unser Prüfungsurteil zur Konzernrechnung.

Bewertung der Anlageliegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften

Risiko	Die Marktbewertung der Anlageliegenschaften sowie der Areale und Entwicklungsliegenschaften war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen aufweist und die so bewerteten Aktiven mit CHF 7.0 Mrd. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter „13. Liegenschaften“ und in den Wesentlichen Grundsätzen der Rechnungslegung unter „2.3 Kritische Schätzungen und Annahmen“ dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie, im Fall der Entwicklungsliegenschaften, auf Entwicklungsrisiken.
Unser Prüfvorgehen	Neben anderen Prüfungshandlungen beurteilten wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell. Weiter überprüften wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einfließen. Wir beurteilten zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprachen.

Latente Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften

Risiko	Die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften war wichtig für unsere Prüfung, da dieser Prozess wesentliche Schätzungen basierend auf Annahmen aufweist und die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften mit CHF 798 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie in den Wesentlichen Grundsätzen der Rechnungslegung unter „2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ dargelegt, wurden die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze, die beabsichtigte Haltedauer und die verwendbaren Verlustvorträge.
---------------	---



Unser Prüfverfahren	Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Annahmen der Geschäftsleitung hinsichtlich der geschätzten Haltedauer plausibilisiert und die verwendeten Gewinnsteuer- (Bund, Kanton und Gemeinde) und Grundstückgewinnsteuersätze mit den aktuell gültigen Steuersätzen verglichen. Des Weiteren haben wir die Berechnung der Wertdifferenzen und die Klassifizierung der Wertzuwachsgewinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.
----------------------------	---

Sonstiger Sachverhalt

Die Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG und ihrer Tochtergesellschaften für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 6. März 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.



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, der Jahresrechnung, des Vergütungsberichts, des EPRA-Reportings 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 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 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 Website von EXPERTsuisse unter: <http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht>. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichtes.



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.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Tobias Meyer
Zugelassener Revisionsexperte



Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PSP Swiss Property
Geschäftsleitung
Kolinplatz 2
6300 Zug

Zürich, 19. Januar 2018

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Referenz-Nummer
102255.111

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 2017 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 vorteil-
haftester 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 Immobilienbe-
wertungen

Als wesentliche Inputfaktoren werden die Marktmieten, die Leerstände und die Diskontierungssätze definiert. Diese Faktoren werden durch Marktentwicklungen unterschiedlich beeinflusst. Ändern sich die Inputfaktoren, so verändert sich auch der Fair Value der Immobilie. Diese Veränderungen werden anhand von statischen Sensitivitätsanalysen je Inputfaktor simuliert.

Aufgrund der gegenseitigen Abhängigkeiten der Inputfaktoren können sich die Einwirkungen auf den Fair Value wechselseitig kompensieren, aber auch kumulieren. So wirken beispielsweise reduzierte Marktmieten in Kombination mit erhöhten Leerständen und erhöhten Diskontierungssätzen kumulativ negativ auf den Fair Value der Immobilie. Aufgrund der regionalen und objektweisen Diversifikation im Portfolio erzeugen Veränderungen der Inputfaktoren jedoch selten eine kurzfristige, kumulative Wirkung.

Als wichtigste Einflussgrösse auf die Inputfaktoren kann das wirtschaftliche Umfeld bezeichnet werden. Erhöht eine negative Stimmung in der Wirtschaft den Druck auf die Marktmieten, erhöhen sich zumeist auch die Leerstände in den Immobilien. Gleichzeitig stellt sich in solchen Marktlagen aber meist ein günstiges, sprich tiefes, Zinsniveau ein, was sich positiv auf die Diskontierungssätze auswirkt. Somit kann von einer gewissen Kompensation der Inputfaktoren ausgegangen werden. Durch laufende Optimierungsmassnahmen der Immobilien der PSP Swiss Property (z.B. Abschluss/Verlängerung langfristiger Mietverträge, Investitionen in den Ausbau der Mietflächen usw.) wird solchen kurzfristigen Marktschocks, hauptsächlich mit Auswirkungen auf die Faktoren Marktmieten und Leerstände, vorgebeugt. Der individuell risikoadjustierte Diskontierungssatz der Immobilie folgt wie erwähnt den Renditeerwartungen der jeweiligen Investoren resp. Marktteilnehmer und kann nur in beschränktem Masse durch die Eigentümerin beeinflusst werden.

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 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden 67 Liegenschaften der PSP Real Estate AG, 17 Liegenschaften der PSP Properties AG und 1 Liegenschaft der Immobiliengesellschaft Septima AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2017 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 156¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der 8 zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 156 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 beträgt 6'348'931'702 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 614'700'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2017 bis 31. Dezember 2017 wurden die Liegenschaften Eisenbahnstrasse 95, Gwatt (Thun) sowie Route Industrielle 20, Aigle verkauft. Es erfolgte kein Zukauf von Liegenschaften. In derselben Periode erfolgten Umklassierungen von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften der Liegenschaften Bahnhofstrasse 21, Rheinfelden sowie Spiegel, Köniz. Es wurden keine Umklassierungen von Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften vorgenommen. Bei den Entwicklungsliegenschaften wurden die Liegenschaften Bahnhofplatz 1, Zürich und Bahnhofquai 9, 11, 15, Zürich zur Liegenschaft Bahnhofplatz 1/Bahnhofquai 9, 11, 15, Zürich zusammengelegt.

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, 19. Januar 2018
Wüest Partner AG



Marco Feusi
Chartered Surveyor MRICS; dipl. Architekt HTL; NDS BWI ETHZ; Partner



Peter Pickel
Chartered Surveyor MRICS; MSc Real Estate (CUREM); dipl. Bauingenieur HTL; Director

Anhang: Bewertungsannahmen**Anlageliegenschaften**

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden folgende nominale Diskontierungssätze angewendet:

Tabelle 1	Minimaler	Maximaler	Mittlerer
Region	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz	Diskontierungssatz
	in %	in %	(gewichteter Mittelwert *)
			in %
Zürich	2.61	5.32	3.48
Genf	3.21	5.32	3.84
Lausanne	3.11	4.62	3.69
Basel	3.11	3.97	3.70
Bern	2.96	4.72	3.61
Andere Regionen	3.31	5.63	4.42
Alle Regionen	2.61	5.63	3.62

* mit Marktwerten gewichteter Durchschnitt der Diskontierungssätze der Einzelbewertungen

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

Tabelle 2	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	CHF / m ² p.a.	aussen	innen	CHF / m ² p.a.
				CHF / Stück	CHF / Stück	
				p.Mt.	p.Mt.	
Zürich	130 - 790	140 - 6'200	40 - 500	35 - 550	100 - 700	158 - 686
Genf	230 - 700	280 - 3'000	25 - 600	60 - 450	100 - 540	268 - 350
Lausanne	150 - 380	340 - 1'500	80 - 450	70 - 300	150 - 300	130 - 396
Basel	150 - 335	95 - 2'900	60 - 410	120 - 250	200 - 350	170 - 340
Bern	130 - 335	120 - 1'320	30 - 185	60 - 180	140 - 250	216 - 365
Andere Regionen	140 - 350	180 - 1'750	80 - 360	60 - 120	100 - 400	167 - 360
Alle Regionen	130 - 790	95 - 6'200	25 - 600	35 - 550	100 - 700	130 - 686

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 - 16.0	1.5 - 75.0	0.5 - 30.0	1.0 - 50.0	1.0 - 5.0
Genf	4.5 - 10.0	3.0 - 5.5	2.0 - 10.0	3.0 - 10.0	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 - 7.0	2.0 - 5.0	3.0 - 30.0	1.0 - 3.0	2.0 - 7.0	2.0 - 5.0
Bern	3.0 - 7.0	2.0 - 10.0	2.0 - 15.0	1.0 - 5.0	1.0 - 17.0	1.0 - 2.0
Andere Regionen	4.0 - 20.0	3.0 - 15.0	2.5 - 30.0	1.0 - 4.0	1.0 - 15.0	1.0 - 5.0
Alle Regionen	3.0 - 20.0	1.5 - 16.0	1.5 - 75.0	0.5 - 30.0	1.0 - 50.0	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 2018.
- 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 2.61 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 1 000)	Region Zürich		Region Genf		Region Basel		
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	
2.50 - 2.74	2	274 470	0	0	0	0	
2.75 - 2.99	8	696 710	0	0	0	0	
3.00 - 3.24	10	469 138	1	80 920	2	44 640	
3.25 - 3.49	12	686 811	3	103 060	2	21 096	
3.50 - 3.74	18	821 400	5	282 692	3	134 780	
3.75 - 3.99	9	357 660	2	48 120	7	344 340	
4.00 - 4.24	8	327 752	3	152 540	0	0	
4.25 - 4.49	5	168 080	0	0	0	0	
4.50 - 4.74	5	132 347	0	0	0	0	
4.75 - 4.99	2	23 100	1	40 800	0	0	
5.00 - 5.24	1	24 000	0	0	0	0	
5.25 - 5.49	1	19 620	1	52 780	0	0	
5.50 - 5.74	0	0	0	0	0	0	
Total	81	4 001 088	16	760 912	14	544 856	

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 2017 nominal 3.62% (Ende 2016: 3.82%).

	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	2	274 470
	1	25 220	0	0	0	0	9	721 930
	4	77 256	1	92 470	0	0	18	764 424
	0	0	2	47 390	3	30 491	22	888 848
	2	80 840	3	82 203	0	0	31	1 401 915
	4	68 710	0	0	2	17 251	24	836 081
	0	0	3	58 804	6	82 950	20	622 046
	1	11 490	2	38 670	3	163 680	11	381 920
	1	29 060	3	35 743	0	0	9	197 150
	0	0	0	0	0	0	3	63 900
	0	0	0	0	3	96 870	4	120 870
	0	0	0	0	0	0	2	72 400
	0	0	0	0	1	2 978	1	2 978
	13	292 576	14	355 280	18	394 220	156	6 348 932

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 Ernst & Young AG geprüft und mit dem Bericht auf den Seiten 110 bis 111 bestätigt.

Summary table EPRA performance measures	Unit	2016	2017
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.51	3.54
B. EPRA NAV per share	CHF	102.52	105.26
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	84.49	86.92
D. EPRA net initial yield	%	3.5	3.3
EPRA «topped-up» net initial yield	%	3.6	3.5
E. EPRA vacancy rate	%	9.1	8.1
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	20.0	20.2
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	18.2	18.1
G. EPRA like-for-like rental change	%	- 1.6	- 1.1
H. EPRA cap ex	CHF 1 000	257 771	102 227

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS) (in CHF 1 000)	2016	2017
Earnings per IFRS statement of profit or loss	134 867	257 403
Adjustments to calculate EPRA earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	50 208	- 83 253
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 1 354	- 627
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	- 13 311	- 20 243
Tax on profits or losses on disposals	3 120	4 453
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	- 12 411	4 481
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	161 119	162 212
Average number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF	3.51	3.54

B. EPRA net asset value (NAV) (in CHF 1 000)	31 December 2016	31 December 2017
NAV per the financial statements	3 866 754	3 988 560
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	3 866 754	3 988 560
Include:		
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)	0	0
Revaluation of own-used properties	315	1 031
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	19 605	12 660
Exclude:		
Fair value of financial instruments	47 800	29 698
Deferred tax	768 058	796 022
Goodwill as result of deferred tax	n.a.	n.a.
EPRA NAV	4 702 531	4 827 972
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF	102.52	105.26

C. EPRA triple net asset value (NNNAV) (in CHF 1 000)	31 December 2016	31 December 2017
EPRA NAV	4 702 531	4 827 972
Include:		
Fair value of financial instruments	- 47 800	- 29 698
Fair value of debt	- 9 005	- 15 998
Deferred tax	- 770 562	- 795 400
EPRA NNNAV	3 875 164	3 986 876
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF	84.49	86.92

D. EPRA net initial yield (NIY) (in CHF 1 000)	31 December 2016	31 December 2017
Investment property - wholly owned	6 806 773	6 963 632
Less developments	- 544 360	- 614 700
Gross up completed property portfolio valuation (B)	6 262 413	6 348 932
Annualised cash passing rental income	265 742	252 974
Property outgoings	- 43 880	- 45 502
Annualised net rents (A)	221 862	207 473
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	3 757	15 397
Topped-up net annualised rent (C)	225 619	222 870
EPRA NIY (A/B)	3.5%	3.3%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)	3.6%	3.5%

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 2016	31 December 2017
Estimated rental value of vacant space (A)	27 760	24 027
Estimated rental value of the whole portfolio (B)	304 033	296 429
EPRA vacancy rate (A/B)	9.1%	8.1%
F. EPRA cost ratio (in CHF 1 000)	2016	2017
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	55 281	55 016
Net service charge costs/fees	0	0
Management fees less actual/estimated profit element	49	48
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)	55 330	55 064
Direct vacancy costs	5 152	5 732
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)	50 178	49 332
Gross rental income less ground rent costs	276 316	272 454
Gross rental income (C)	276 316	272 454
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	20.0%	20.2%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18.2%	18.1%
Capitalised operating costs	2 123	2 348

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 2.6 million (2016: CHF 2.5 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)	2016	2017
Rental income	276 316	272 454
Acquisitions	- 2 327	- 5 589
Disposals	- 950	- 119
Developments	- 13 239	- 11 171
Properties' operating expenses	- 12 258	- 11 807
Rent-Free-Periods	2 966	3 452
Other	- 347	223
Total EPRA like-for-like net rental income	250 160	247 443
EPRA like-for-like change absolute	- 3 908	- 2 718
EPRA like-for-like change relative	- 1.6%	- 1.1%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.7%	0.4%
Geneva	- 19.3%	- 11.9%
Basel	4.8%	- 3.6%
Bern	- 3.7%	1.3%
Lausanne	1.8%	- 1.6%
Other locations	- 0.4%	0.6%

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. The value of the portfolio on a like-for-like basis was up 1.8% from CHF 6.068 billion at the end of 2016 to CHF 6.177 billion at the end of 2017.

H. EPRA cap ex (in CHF 1 000)	2016	2017
Acquisitions	146 653	0
Development (ground-up/green field/brown field)	86 038	72 030
Like-for-like portfolio	22 435	27 188
Capitalised interests	2 645	3 009
Capital expenditure	257 771	102 227

Weitere Informationen finden sich unter www.epra.com.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2018

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

Auftragsgemäss haben wir das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 106 bis 109) der PSP Swiss Property AG für den am 31. Dezember 2017 zu Ende gegangenen Zeitraum geprüft.

Das EPRA Reporting wurde von der Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG auf Basis der entsprechenden Best Practices Recommendations der European Public Real Estate Association (EPRA) in der Version vom November 2016 erstellt.

Verantwortung der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung von PSP Swiss Property AG ist für die Aufstellung des EPRA Reportings in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung von internen Kontrollen mit Bezug auf die Aufstellung eines EPRA Reportings, das frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist die Geschäftsleitung für die Auslegung der EPRA Best Practices Recommendations verantwortlich.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des *Code of Ethics for Professional Accountants* des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten fest.

Ernst & Young AG wendet *International Standard on Quality Control 1* an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.

Verantwortung des unabhängigen Wirtschaftsprüfers

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung hinreichender Sicherheit ein Prüfungsurteil über das EPRA Reporting 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 Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob das EPRA Reporting frei von wesentlichen falschen Angaben ist.



Eine betriebswirtschaftliche Prüfung zur Erhaltung hinreichender Sicherheit in Übereinstimmung mit ISAE 3000 beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die im EPRA Reporting enthaltenen Beträge und Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben im EPRA Reporting als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des EPRA Reportings von Bedeutung ist. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Wir haben unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt

- ▶ Befragung von Personen, welche für die Berechnung der EPRA Performance-Kennzahlen zuständig sind
- ▶ Beurteilung der EPRA Performance-Kennzahlen in Bezug auf Vollständigkeit und Richtigkeit der Herleitungen und Berechnungen aus den zugrundeliegenden IFRS-Zahlen gemäss der IFRS-Konzernrechnung der PSP Swiss Property AG per 31. Dezember 2017.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen von PSP Swiss Property AG für den am 31. Dezember 2017 zu Ende gegangenen Zeitraum in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom November 2016 erstellt.

Sonstiger Sachverhalt

Das EPRA Reporting der PSP Swiss Property AG für den am 31. Dezember 2016 zu Ende gegangenen Zeitraum wurde von einem anderen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft, der am 6. März 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu jenem EPRA Reporting abgegeben hat.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg

Tobias Meyer

Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	2016	2017	Anmerkung
Beteiligungsertrag	0	400 000	3.1
Total Betriebsertrag	0	400 000	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 3 731	- 3 647	3.2
Abschreibungen auf Beteiligungen	0	- 400 000	3.1
Total Betriebsaufwand	- 3 731	- 403 647	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit)	- 3 731	- 3 647	
Finanzertrag	33 967	33 147	3.3
Finanzaufwand	- 29 614	- 27 707	3.4
Total Finanzergebnis	4 353	5 440	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Steuern (Ebt)	622	1 793	
Direkte Steuern	- 108	- 25	
Jahresgewinn	514	1 768	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017	Anmerkung
Flüssige Mittel	15 139	16 124	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	45	78	
– Gegenüber Beteiligungen	121	0	
Finanzanlagen			
– Übrige Finanzanlagen	0	150 000	3.5
Total Umlaufvermögen	15 304	166 202	
Finanzanlagen			
– Darlehen an Beteiligungen	1 775 140	2 087 310	3.5
– Übrige Finanzanlagen	101 568	128 917	3.5
Beteiligungen	1 722 245	1 322 245	3.6
Total Anlagevermögen	3 598 953	3 538 471	
Total Aktiven	3 614 257	3 704 674	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	298	320	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	52	40	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Beteiligungen	35	185	3.7
Passive Rechnungsabgrenzung	13 527	11 871	
Total kurzfristiges Fremdkapital	13 911	12 416	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	2 250 004	2 495 003	3.7
– Gegenüber Beteiligungen	2 170	1 000	3.7
Total langfristiges Fremdkapital	2 252 174	2 496 003	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen	381	381	
Gesetzliche Gewinnreserve	2 000	2 000	
Freiwillige Gewinnreserven			
– Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	1 071 990	1 071 962	
– Bilanzgewinn	269 214	117 325	
Total Eigenkapital	1 348 172	1 196 255	
Total Passiven	3 614 257	3 704 674	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2017

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. Sie wurde am 28. Juli 1999 in das Handelsregister des Kantons Zug eingetragen.

Der Zweck der Gesellschaft besteht im Erwerb, Halten und Verkauf von Beteiligungen an Gesellschaften mit den folgenden Hauptzwecken:

- Erwerb, Halten und Veräussern von Grundstücken in der Schweiz, die als ständige Betriebsstätten dienen
- Erwerb, Halten und Veräussern von Grundstücken im Ausland
- Verwalten und Vermitteln von Grundstücken
- Projektieren und Ausführen von Neu- und Umbauten aller Art
- Finanzieren von Gruppengesellschaften

Die Gesellschaft kann sich weiterhin an Unternehmen beteiligen, diese finanzieren oder solche gründen oder erwerben.

Die Jahresrechnung 2017 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 26. Februar 2018 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 von Unternehmen, an denen eine direkte Beteiligung besteht, im Berichtsjahr einzig von der 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 direkte oder indirekte Beteiligungen. 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 Beteiligungen

Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen 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 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 (Freiwillige Gewinnreserven) in Abzug gebracht. Im Veräusserungszeitpunkt werden die Verkaufserlöse erstmals seit dieser Berichtsperiode dem Eigenkapital (Freiwillige Gewinnreserven) gutgeschrieben. In den Vorjahren wurden Gewinne oder Verluste aus der Veräusserung von eigenen Aktien erfolgswirksam erfasst.

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

3.1 Beteiligungsertrag

Mit Beschluss der ausserordentlichen Generalversammlung vom 21. Juni 2017 hat die PSP Participations AG eine Substanzdividende in Höhe von CHF 400 Mio. aus den gesetzlichen Kapitalreserven an die PSP Swiss Property AG (nach Umbuchung in die freiwilligen Gewinnreserven) ausgeschüttet.

Bei der PSP Swiss Property AG wurden der Buchwert bzw. die Gesteungskosten der Beteiligung an der PSP Participations AG im Umfang der Substanzdividende abgeschrieben. In der Jahresrechnung 2017 der Gesellschaft werden entsprechend sowohl ein Beteiligungsertrag als auch eine Abschreibung der Beteiligung in Höhe von je CHF 400 Mio. ausgewiesen.

3.2 Übriger betrieblicher Aufwand

(in CHF 1 000)	2016	2017
Investor Relations / Gesellschaftsaufwand	- 3 011	- 2 805
Verwaltungsratsaufwand	- 711	- 701
Sonstiger Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 10	- 141
Total übriger betrieblicher Aufwand	- 3 731	- 3 647

3.3 Finanzertrag

(in CHF 1 000)	2016	2017
Erträge aus Darlehen an Beteiligungen	33 991	33 055
Wertschriftenerfolg	- 26	0
Übriger Finanzertrag	3	93
Total Finanzertrag	33 967	33 147

3.4 Finanzaufwand

(in CHF 1 000)	2016	2017
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	- 28 148	- 25 881
Zinsaufwand aus flüssigen Mitteln	- 93	- 76
Übriger Finanzaufwand	- 1 373	- 1 750
Total Finanzaufwand	- 29 614	- 27 707

3.5 Finanzanlagen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Festgeldanlage	0	150 000
Total kurzfristige Finanzanlagen	0	150 000
Darlehen an Beteiligungen	1 775 140	2 087 310
Festgeldanlage	100 000	125 000
Übrige Finanzanlagen	1 568	3 917
Total langfristige Finanzanlagen	1 876 708	2 216 227
Total Finanzanlagen	1 876 708	2 366 227

Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen in Form von Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen sowie je einer unter- und einer überjährigen Festgeldanlage.

3.6 Beteiligungen

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktienkapital 2016	Beteiligungs- quote 2016	Aktienkapital 2017	Beteiligungs- quote 2017
Direkt gehaltene Beteiligungen					
PSP Participations AG	Zug	1 000 000	100%	1 000 000	100%
PSP Finance AG	Zug	1 000	100%	1 000	100%
Indirekt gehaltene Beteiligungen					
PSP Group Services AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Real Estate AG	Zürich	50 600	100%	50 600	100%
PSP Management AG	Zürich	100	100%	100	100%
PSP Properties AG	Zürich	9 919	100%	9 919	100%
Immobilien-gesellschaft Septima AG	Zürich	5 700	100%	5 700	100%
SI 7 Place du Molard AG	Zürich	105	100%	105	100%
Assoziierte Unternehmen					
IG REM	Zürich	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.

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».

3.7 Verzinsliche Verbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	35	185
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	35	185
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1 280 000	1 300 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	2 170	1 000
Langfristige Anleihen	970 004	1 195 003
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 252 174	2 496 003

Die Finanzschulden gegenüber Dritten bestehen aus Krediten, die bei verschiedenen Kreditinstituten 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 2017 (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.

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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.15	Emission	Amortisation Emissions- kosten	Rückzahlung	Bilanzwert 31.12.16
2.625%-Anleihe, fällig 16.02.16	250 000	0	0	- 250 000	0
Total kurzfristige Anleihen	250 000	0	0	- 250 000	0
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	120 000	0	0	0	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	200 000	0	0	0	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	0	100 000	0	0	100 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	0	125 000	0	0	125 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	0	225 004	0	0	225 004
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	100 000	0	0	0	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	0	100 000	0	0	100 000
Total langfristige Anleihen	420 000	550 004	0	0	970 004

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.16	Emission	Amortisation Emissions- kosten	Rückzahlung	Bilanzwert 31.12.17
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	120 000	0	0	0	120 000
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	200 000	0	0	0	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	100 000	50 000	0	0	150 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	125 000	175 000	0	0	300 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	225 004	0	- 1	0	225 003
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	100 000	0	0	0	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	100 000	0	0	0	100 000
Total langfristige Anleihen	970 004	225 000	- 1	0	1 195 003

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 2017 waren der PSP Swiss Property AG folgende bedeutende Aktionäre im Sinne von Art. 663c OR (Aktionäre mit Beteiligungen über 5% aller Stimmrechte) bekannt:

Name	Sitz	Stimmrechtsanteil 31. Dezember 2016	Stimmrechtsanteil 31. Dezember 2017
Alony Hetz Properties & Investments Ltd.	Ramat-Gan, Israel	12.21%	12.21%
Nicht meldepflichtiger Nominee (Chase Nominees Ltd.)	London, UK	6.86%	6.29%
BlackRock Inc.	New York, N.Y., USA	5.08%	5.95%

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 145.

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 2016	31. Dezember 2017
Dr. Luciano Gabriel, Präsident ¹	n.a.	197 456
Dr. Günther Gose, Präsident ²	18 000	n.a.
Corinne Denzler, Mitglied	250	250
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied ³	5 600 000	5 600 000
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied	0	0
Total	5 620 418	5 799 874

1 Als Präsident gewählt an der Generalversammlung vom 5. April 2017.

2 Als Präsident bis zur Generalversammlung vom 5. April 2017.

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

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 2016	31. Dezember 2017
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer ¹	193 700	n.a.
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer / Chief Financial Officer ²	48 349	41 414
Adrian Murer, Chief Investment Officer	1 301	4 061
Martin Heggli, Chief Operating Officer ³	n.a.	982
Total	243 350	46 457

1 Bis 31. März 2017 Mitglied der Geschäftsleitung, ab 5. April 2017 Verwaltungsratspräsident.

2 Bis 31. März 2017 Chief Financial Officer, ab 1. April 2017 Chief Executive Officer/Chief Financial Officer.

3 Eintritt in die Geschäftsleitung am 1. April 2017.

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien. Wie im Vorjahr wurden 2017 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 128 bis 130 dargestellt.

4.4 Von der Gesellschaft gehaltene eigene Aktien

	Anzahl Namenaktien	Anschaffungs- Veräusserungswert in CHF	Durchschnittlicher Transaktionskurs in CHF
Käufe	19 880	1 723 257	86.68
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 19 880	- 1 696 991	85.36
Effekt aus Vergütung in Aktien (Wertschriftenerfolg)		- 26 266	
31. Dezember 2016	0	n.a.	n.a.
Käufe	15 128	1 381 683	91.33
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 15 128	- 1 354 314	89.52
Effekt aus Vergütung in Aktien (Freiwillige Gewinnreserven)		- 27 370	
31. Dezember 2017	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 31. Januar 2018 wurde die ausstehende CHF 100 Mio. 0.375%-Anleihe (Fälligkeit 2026), die im April 2016 ausgegeben wurde, um nominal CHF 100 Mio. auf CHF 200 Mio. aufgestockt.

Am 1. Februar 2018 haben wir ein erstklassiges, voll vermietetes Immobilienportfolio, bestehend aus neun Büroliegenschaften, für CHF 190 Mio. erworben. Alle Objekte sind zentral gelegen und in einem ausgezeichneten Zustand. Fünf Liegenschaften befinden sich im Genfer Bankenviertel, zwei in Lugano und je eine in Lausanne und Fribourg. Die jährlichen Mieteinnahmen betragen CHF 7.1 Mio., die durchschnittliche Restlaufzeit der Mietverträge rund acht Jahre. Strategisch passt diese Akquisition bestens in unser Immobilienportfolio und stärkt unsere Position insbesondere in der Westschweiz.

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 2018 die Verwendung des Bilanzgewinns 2017 und der statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven sowie die Ausschüttung einer Dividende von **CHF 3.40 brutto pro Aktie** an die Aktionäre wie folgt:

Bilanzgewinn (in CHF 1 000)	2016	2017
Vortrag aus dem Vorjahr	268 700	115 557
Jahresgewinn	514	1 768
Bilanzgewinn	269 214	117 325
Zuweisung aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	0	40 000
Total zur Verfügung der Generalversammlung	269 214	157 325
Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.40 brutto pro Aktie	- 153 657	- 155 951
Vortrag auf neue Rechnung	115 557	1 374

Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven (in CHF 1 000)	2016	2017
Vortrag aus dem Vorjahr	1 071 962	1 071 962
Zuweisung an Bilanzgewinn	0	- 40 000
Vortrag auf neue Rechnung	1 071 962	1 031 962

Bei Gutheissung des Antrags erfolgt die Auszahlung der Dividende von CHF 3.40 brutto pro Aktie unter Abzug der Verrechnungssteuer und voraussichtlich ab dem 11. April 2018; ab dem 9. April 2018 werden die Aktien entsprechend ex-Dividende gehandelt.

Die beantragte Dividendenausschüttung basiert auf den von der Gesellschaft ausgegebenen 45 867 891 Namenaktien. Allfällige eigene Aktien im Eigentum der Gesellschaft sind nicht dividendenberechtigt. Die Anzahl dividendenberechtigter Aktien steht erst am Auszahlungstichtag fest. Die Beträge für die Dividendenausschüttung und den resultierenden Vortrag auf neue Rechnung können sich daher entsprechend verändern.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2018

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 112 bis 122), für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Statuten verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.



Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.



Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz und den Statuten.

**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. Nach unserer Auffassung bestehen keine besonders wichtigen Prüfungssachverhalte, über die zu berichten ist.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 6. März 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

**Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung gemäss Revisionsaufsichtsgesetz (RAG) und die Unabhängigkeit (Art. 728 OR und Art. 11 RAG) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

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

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

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Tobias Meyer
Zugelassener Revisionsexperte

Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

128 Vergütungsbericht

132 Erläuterungen zum Vergütungssystem

141 Anträge an die Generalversammlung 2018

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 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 zur Generalversammlung vom 31. März 2016.

Entschädigungen an

Mitglieder des Verwaltungsrats

(nicht-exekutiv) für das

Geschäftsjahr 2017 (in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Luciano Gabriel, Präsident ²	120	0	0	3	123
Dr. Günther Gose, Präsident ³	40	0	0	0	40
Corinne Denzler, Mitglied	75	0	0	3	78
Adrian Dudle, Mitglied	75	0	0	3	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	75	0	0	0	75
Nathan Hetz, Mitglied	91	0	0	3	94
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
Total	658	0	0	19	677

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 19 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.

2 Als Präsident gewählt an der Generalversammlung vom 5. April 2017.

3 Bis zur Generalversammlung vom 5. April 2017.

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

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2016 (in CHF 1 000)	Feste Vergü- tung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leis- tungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeit- geber- beiträge Vorsorge ²	Gesamt- total Vergü- tungen
				in Anzahl			
				Beträge	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 Zugeteilt zum Marktwert pro Aktie (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 Vergütungs-
elemente 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.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2017 (in CHF 1 000)	Feste Vergü- tung in bar	Erfolgs- abhängige Vergütung in bar	Übrige Leis- tungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeit- geber- beiträge Vorsorge ²	Gesamt- total Vergü- tungen
				in Anzahl			
				Beträge	Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer ³	221	0	0	286	3 166	56	563
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer / Chief Financial Officer ⁴	618	90	0	734	8 114	116	1 558
Adrian Murer, Chief Investment Officer	452	286	0	286	3 166	81	1 106
Martin Heggli, Chief Operating Officer ⁵	204	107	0	107	1 188	21	440
Dr. Ludwig Reinsperger, Chief Investment Officer ⁶	42	27	0	27	296	13	108
Total	1 537	510	0	1 441	15 930	287	3 775

1 Zugeteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2017: CHF 90.45).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden als Vergütungs-
elemente 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 167.
Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge
(Pensionskasse) versichert.

3 Bis 31. März 2017.

4 Bis 31. März 2017 Chief Financial Officer, ab 1. April 2017 Chief Executive Officer/Chief Financial Officer.

5 Ab 1. April 2017.

6 Die Angaben enthalten die nach Massgabe des Arbeitsvertrags für die zwölfmonatige Kündigungsfrist geschuldete Entschädigung, welche für
das Geschäftsjahr aus der festen und erfolgsabhängigen Vergütung, den übrigen Leistungen und Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge für Januar
2017 besteht.

3 Zusätzliche Erläuterungen und Angaben

Die ausgewiesenen Vergütungen beziehen sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Das Vergütungssystem und die Veränderungen in den Vergütungen 2017 gegenüber dem Vorjahr sind in den nachfolgenden Erläuterungen auf Seite 132 ff. beschrieben.

Im Corporate Governance Bericht sind weitere Informationen zu den statutarischen Regeln für die Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung in Ziffer 5.2 auf Seite 160 ff. aufgeführt.

Wie im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2017 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 2017 – wie bereits per 31. Dezember 2016 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2017 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von TCHF 18 an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft & Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser Partner ist (2016: TCHF 8). 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 119 mietet (2016: TCHF 116). 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 2017 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.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon: +41 58 286 31 11
Fax: +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Generalversammlung der
PSP Swiss Property AG, Zug

Zürich, 26. Februar 2018

Bericht der Revisionsstelle über die Prüfung des Vergütungsberichts

Wir haben den Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG (Seiten 128 bis 130) für das am 31. Dezember 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.



Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Erstellung und sachgerechte Gesamtdarstellung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit dem Gesetz und der 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 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 – 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 – 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 2017 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

Sonstiger Sachverhalt

Der Vergütungsbericht der PSP Swiss Property AG für das am 31. Dezember 2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 6. März 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Bericht abgegeben hat.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Tobias Meyer
Zugelassener Revisionsexperte

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 2017 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 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 2017**.

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 CEO 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 3.4.2 f. auf Seite 154 f. 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 5. April 2017** wie folgt zusammen:

Mitglieder	Erstmals von der ordentlichen Generalversammlung gewählt
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Vorsitz	Ordentliche Generalversammlung 2014
Adrian Dudle	Ordentliche Generalversammlung 2016
Nathan Hetz	Ordentliche Generalversammlung 2014
Josef Stadler	Ordentliche Generalversammlung 2014

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 2017**:

- 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 Familienausgleichskasse sowie die nicht als Vergütung erfassten Spesen für tatsächliche Aufwendungen. Nur rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) werden als Vergütungselemente erfasst.

- *Exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats werden als Mitglieder der Geschäftsleitung entschädigt und erhalten keine zusätzliche Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglieder. Solche 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 2017 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 2017 sind im Vergütungsbericht in **Ziffer 1** ausgewiesen.

4.3 Nachtrag: 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. Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von maximal zehn Sitzungen während der Amtsdauer errechnet. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vergütungsberichts 2016 am 6. März 2017 die Anzahl der bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 ausstehenden Verwaltungsratssitzungen nicht definitiv feststand, konnte der Gesamtbetrag der Vergütungen darin nur vorläufig mit einem Betrag von TCHF 683 genannt werden. Der definitive Gesamtbetrag der Vergütungen wird hier wie folgt nachgetragen:

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats (nicht-exekutiv) ^{1, 2}	von oGV 2016 vom 1. Januar 2017 von oGV 2016		
	(in CHF 1 000) bis 31. Dezember 2016	bis oGV 2017	bis oGV 2017
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.

Die Verwaltungsratsvergütungen für nicht-exekutive Mitglieder für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2016 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2017 liegen bei **TCHF 683** (Vorperiode: TCHF 671) und damit deutlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000**.

4.4 Die Verwaltungsratsvergütungen für Mitglieder für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2017 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder von TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 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 2017 sind im Vergütungsbericht in Ziffer 1 zusammengestellt. Sie betragen insgesamt TCHF 677 (Vorjahr: TCHF 682). Die seit der Generalversammlung 2017 bis zum 31. Dezember 2017 ausgerichteten Vergütungen basieren auf der Anzahl von drei abgehaltenen Sitzungen und erreichen TCHF 504. Unter der Annahme, dass bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 nur eine weitere ordentliche Sitzung stattfindet, wird sich dieser Betrag noch um TCHF 174 auf **TCHF 678** erhöhen.

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats ^{1, 2}	(in CHF 1 000)	von oGV 2017 bis 31. Dezember 2017	vom 1. Januar 2018 bis oGV 2018 ³	von oGV 2017 bis oGV 2018 ³
Dr. Luciano Gabriel, Präsident		123	41	164
Corinne Denzler, Mitglied		59	20	78
Adrian Dudle, Mitglied		59	20	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied		56	19	75
Nathan Hetz, Mitglied		67	28	94
Josef Stadler, Mitglied		59	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		83	28	111
Total		504	174	678

1 Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.

2 Inklusive rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 20.

3 Gestützt auf die Annahme einer Verwaltungsratssitzung mit allen Mitgliedern zwischen dem 1. Januar 2018 und der ordentlichen Generalversammlung 2018.

Damit werden die Vergütungen für die Mitglieder des Verwaltungsrats für die laufende Amtsperiode voraussichtlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000** liegen. Der Verwaltungsrat wird den definitiven Gesamtbetrag wiederum im Vergütungsbericht 2018 ausweisen.

5 Die Geschäftsleitungsvergütungen

Bis **Ende März 2017** bestand die Geschäftsleitung aus Dr. Luciano Gabriel, Delegierter / Chief Executive Officer (CEO), Giacomo Balzarini, Chief Financial Officer (CFO), und Adrian Murer, Chief Investment Officer (CIO).

Ab **1. April 2017** bestand die Geschäftsleitung aus Giacomo Balzarini, CEO/CFO, Martin Heggli, Chief Operating Officer (COO), und Adrian Murer, CIO.

Aufgrund dieser Änderungen in der Geschäftsleitung sind Vorjahresvergleiche der Vergütungen nur bedingt möglich, werden nur wo sinnvoll aufgeführt und sind generell unter Berücksichtigung dieser Änderungen zu verstehen.

Die arbeitsvertraglichen Entschädigungsansprüche von Dr. Ludwig Reinsperger – der die Geschäftsleitung Ende Januar 2016 verlassen hat – liefern für die Dauer der 12-monatigen Kündigungsfrist bis Ende Januar 2017. Die Angaben zu den Vergütungen der Geschäftsleitung für das Berichtsjahr enthalten somit die Vergütung für Dr. Reinsperger für Januar 2017 (anteilige feste und erfolgsabhängige Vergütungen, übrige Leistungen und Arbeitgeberbeiträge Vorsorge).

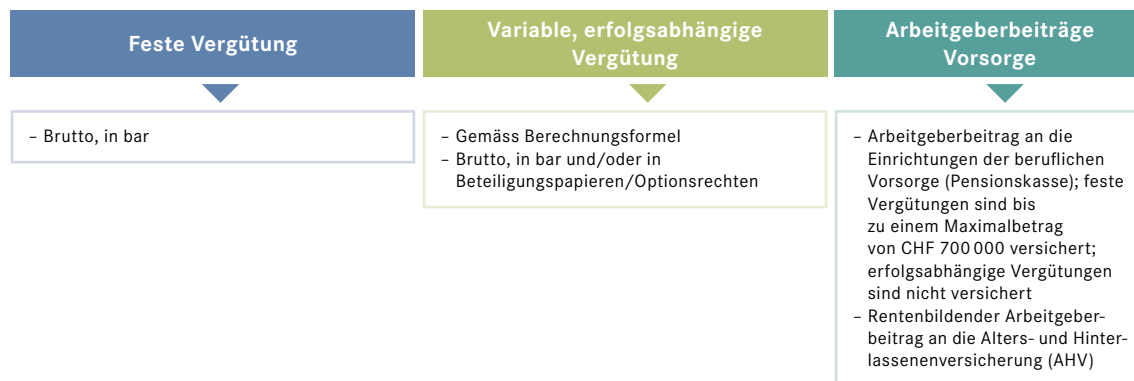
5.1 Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2017**:

- *Das exekutive Mitglied des Verwaltungsrats, Dr. Luciano Gabriel, Delegierter/CEO bis 31. März 2017, und die übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung erhalten eine **feste Vergütung in bar und eine variable, erfolgsabhängige Vergütung**.*
- *Die **erfolgsabhängige Vergütung** wird vollumfänglich mittels einer in **Ziffer 5.2 erläuterten Formel** berechnet und kann in bar und/oder durch Zuteilung von Beteiligungspapieren oder Optionsrechten ausgerichtet werden.*
- *Für den 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.*

Im 2018 werden für den Chief Executive Officer **Richtlinien für das Halten einer Mindestanzahl von Aktien** der Gesellschaft gelten, die aufgrund des **dreifachen Betrags** der jährlichen festen Vergütung festgelegt wurde.

Darstellung der Elemente der Gesamtvergütung eines Mitglieds der Geschäftsleitung:



5.2 Die erfolgsabhängige Vergütung

Die Grundlagen und die Berechnungsformel für die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitungsmitglieder galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2017**, mit Ausnahme von **Änderungen der individuellen Koeffizienten**, welche – wie nachfolgend beschrieben – im Hinblick auf die Änderungen in der Geschäftsleitung per 1. April 2017 vorgenommen wurden.

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 36, Fussnote 1) 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.

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

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 ¹	= 160 000 (2016: 160 000)
K für Giacomo Balzarini ²	= 100 000 (2016: 100 000)
K für Giacomo Balzarini ³	= 120 000 (2016: n.a.)
K für Martin Heggli ⁴	= 40 000 (2016: n.a.)
K für Adrian Murer	= 80 000 (2016: 80 000)
K für Dr. Ludwig Reinsperger ⁵	= 90 000 (2016: 90 000)

1 Delegierter/CEO und Mitglied der Geschäftsleitung bis 31. März 2017, pro rata bis zu diesem Zeitpunkt.

2 CFO und Mitglied der Geschäftsleitung bis 31. März 2017, pro rata bis zu diesem Zeitpunkt.

3 CEO/CFO und Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. April 2017, pro rata ab diesem Zeitpunkt.

4 COO und Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. April 2017, pro rata ab diesem Zeitpunkt.

5 Mitglied der Geschäftsleitung bis Ende Januar 2016, mit 12-monatiger Kündigungsfrist bis Ende Januar 2017, pro rata für Januar 2017.

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 betrugen für das Geschäftsjahr 2017: TCHF 2 600 für Dr. Luciano Gabriel (Delegierter/CEO bis 31. März 2017; 2016: TCHF 2 600); TCHF 1 600 für Giacomo Balzarini (CFO bis 31. März 2017; 2016: TCHF 1 600) und TCHF 2 200 (CEO/CFO ab 1. April 2017; 2016: n.a.); TCHF 1 500 für Adrian Murer (2016: TCHF 1 500) und TCHF 800 für Martin Heggli (COO ab 1. April 2017; 2016: n.a.).

Die **maximal mögliche erfolgsabhängige Vergütung** für jedes Geschäftsleitungsmitglied ergibt sich dadurch, dass vom jeweiligen – unter Berücksichtigung der Änderungen per 1. April 2017 angepassten – Cap (i) die im Arbeitsvertrag festgelegte feste Vergütung und (ii) der daraus resultierende Arbeitgeberbeitrag für die berufliche Vorsorge subtrahiert werden. Für das Geschäftsjahr 2017 resultieren somit folgende maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen: TCHF 373 für Dr. Luciano Gabriel, TCHF 1 316 für Giacomo Balzarini, TCHF 967 für Adrian Murer und TCHF 375 für Martin Heggli.

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

5.4 Die Geschäftsleitungsvergütungen 2017

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** und **Giacomo Balzarini** wurden letztmals per 1. Januar 2014 an die Anforderungen der VegüV angepasst. Sie galten – wie im Vorjahr – **bis zum 31. März 2017** unverändert, namentlich betreffend die individuellen Caps, die Berechnungsformel sowie die individuellen Koeffizienten «K».

Der Arbeitsvertrag von **Dr. Gabriel als Delegierter/CEO** endete mit Ausscheiden aus der Geschäftsleitung per 31. März 2017. Seine Vergütungen bis zum 31. März 2017 sind in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts aufgeführt. Mit Wahl zum **nicht-exekutiven Präsidenten des Verwaltungsrats** erhielt Dr. Gabriel die für dieses Amt – gegenüber dem Vorjahr unverändert – festgelegten Vergütungen, wie in **Ziffer 1** des Vergütungsberichts sowie in Ziffer 4 oben beschrieben.

Neue Arbeitsverträge wurden nach dem für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden Muster mit **Giacomo Balzarini** und **Martin Heggli** per Amtsantritt als **CEO/CFO** bzw. **COO am 1. April 2017** abgeschlossen, mit den vom Verwaltungsrat auf Empfehlung des Vergütungsausschusses nach freiem Ermessen festgelegten festen und erfolgsabhängigen Vergütungen, samt individuellen Caps, der Berechnungsformel sowie individuellen Koeffizienten «K», wie in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts sowie in Ziffern 5.2 und 5.3 oben beschrieben. Der Vergütungsausschuss stand dabei vorbereitend im Austausch mit dem Delegierten des Verwaltungsrats.

Mit **Adrian Murer** wurde per Amtsantritt als **CIO 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. Dieser Arbeitsvertrag galt – wie im Vorjahr – unverändert für das **gesamte Berichtsjahr**, namentlich betreffend den Cap, die Berechnungsformel sowie den individuellen Koeffizienten «K».

Die Vergütungen der Geschäftsleitungsmitglieder für das **Geschäftsjahr 2017** sind im Einzelnen in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts dargestellt und können wie folgt zusammengefasst werden:

Geschäftsleitungsvergütungen (inkl. Delegierter/CEO) (in CHF 1 000)	Feste Vergütung		Übrige Leistungen		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge		Erfolgsabhängige Vergütungen ¹		Total Vergütungen		Σ
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016	
Dr. Luciano Gabriel ²	221	882	0	0	56	224	286	987	563	2 093	– 1 529
Giacomo Balzarini ³	618	514	0	0	116	95	823	617	1 558	1 226	332
Adrian Murer ⁴	452	226	0	0	81	41	573	247	1 106	514	592
Martin Heggli ⁵	204	–	0	–	21	–	215	–	440	–	440
Dr. Ludwig Reinsperger ⁶	42	500	0	8	13	149	54	555	108	1 212	– 1 104
Total	1 537	2 122	0	8	287	509	1 951	2 406	3 775	5 045	– 1 270

1 Das Verhältnis zur festen Vergütung beträgt für Dr. Luciano Gabriel 130% (2016: 112%), Giacomo Balzarini 133% (2016: 120%), Adrian Murer 127% (2016: 109%) und Martin Heggli 105% (2016: n.a.).

2 Bis zum Ausscheiden aus der Geschäftsleitung am 31. März 2017.

3 CFO bis 31. März 2017; CEO/CFO ab 1. April 2017.

4 Eintritt in die Geschäftsleitung am 1. Juli 2016.

5 Eintritt in die Geschäftsleitung am 1. April 2017.

6 Ausscheiden aus der Geschäftsleitung Ende Januar 2016, Kündigungsfrist bis Ende Januar 2017, anteilig für Januar 2017.

Der **Gesamtbetrag der ausgerichteten Vergütungen** erreichte **TCHF 3 775** (2016: TCHF 5 045). Im Vergleich zum Vorjahr resultierte ein **Rückgang um TCHF 1 270**. Dies hauptsächlich wegen der oben beschriebenen neuen Arbeitsverträge mit dem CEO/CFO bzw. COO. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im Vorjahr ab 1. Juli 2016 zusätzlich zu den Vergütungen an Adrian Murer noch Vergütungen an Dr. Ludwig Reinsperger ausgerichtet wurden.

Die **erfolgsabhängigen Vergütungen** nahmen im Vergleich zum Vorjahr von TCHF 2 406 auf **TCHF 1 951** ab. Dies wiederum wegen der oben genannten Gründe, die nur teilweise durch die in der Berechnungsformel berücksichtigte **positive Veränderung des Gewinns pro Aktie** kompensiert wurden (EPS: CHF 5.61 (2016: CHF 2.94) bzw. EPS ohne Berücksichtigung der Bewertungseffekte aus Liegenschaften: CHF 3.89 (2016: CHF 3.76)).

Die **Aktien für das Geschäftsjahr 2017** wurden zum durchschnittlichen Tagesschlusskurs der Börsenhandelstage der Kalenderwoche 50/2017 (CHF 90.45) zugeteilt (2016: 85.50).

5.5 Geschäftsleitungsvergütungen 2017 innerhalb des genehmigten Gesamtbetrags

An der ordentlichen Generalversammlung vom 31. März 2016 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2017 in Höhe von TCHF 5 700** genehmigt (2016: TCHF 5 800). Dieser vorab genehmigte Gesamtbetrag reichte für die tatsächlich ausgerichteten Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von insgesamt **TCHF 3 775** vollumfänglich aus (siehe Ziffer 5.4 oben).

5.6 Beteiligungen der Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Mitglieder der Geschäftsleitung waren – wie bereits in den Vorjahren – auch im Geschäftsjahr 2017 über ihren persönlichen Aktienbesitz am Erfolg der Gesellschaft beteiligt und partizipieren entsprechend auch zukünftig an der weiteren Geschäftsentwicklung:

Beteiligungen von Mitgliedern der Geschäftsleitung	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer / Chief Financial Officer	48 349	41 414
Martin Heggli, Chief Operating Officer	n.a.	982
Adrian Murer, Chief Investment Officer	1 301	4 061
Total	49 650	46 457

6 Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr

Gestützt auf die Empfehlungen des Vergütungsausschusses hat der Verwaltungsrat die Vergütung von **Dr. Luciano Gabriel** als **Verwaltungsratspräsident** per Amtsantritt mit der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2017 nach den seit 18. August 2008 geltenden Grundsätzen und wie in Ziffer 4.2 oben beschrieben genehmigt.

Ferner hat der Verwaltungsrat gestützt auf die Empfehlungen des Vergütungsausschusses die Vergütungen von **Giacomo Balzarini** und **Martin Heggli** für ihre neuen Funktionen per **1. April 2017** nach dem für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden arbeitsvertraglichen Muster genehmigt, insbesondere die entsprechende **feste und erfolgsabhängige Vergütung** wie in Ziffern 5.2 bis 5.4 oben beschrieben.

Anträge an die Generalversammlung 2018

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2018 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 2017 zur Annahme in einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten.

2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2018 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2018 **bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019** beantragen.

Die Berechnung des **maximalen Gesamtbetrags** basiert auf der **Summe der – gegenüber dem Vorjahr unveränderten – festen Honorare** der sieben zur Wiederwahl vorgeschlagenen Verwaltungsratsmitglieder (inklusive Verwaltungsratspräsident), **samt allfälliger Zusatzbeträge** für aus dem Ausland anreisende Mitglieder und unter Annahme von maximal zehn Sitzungen während des Amtsjahrs. Der beantragte maximale Gesamtbetrag beträgt **CHF 1 000 000 (Vorperiode: CHF 1 000 000)**. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 5. April 2018 verwiesen.

3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2018 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2019** 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 und beträgt CHF 4 500 000 (Vorperiode: 4 500 000)**. Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 5. April 2018 verwiesen.

Die effektiven Vergütungen 2019 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2019 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2019 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2020 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

Corporate Governance

144 Corporate Governance

- 144 Gruppenstruktur und Aktionariat
- 146 Kapitalstruktur
- 149 Verwaltungsrat
- 158 Geschäftsleitung
- 160 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen
- 162 Mitwirkungsrechte der Aktionäre
- 163 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen
- 164 Revisionsstelle
- 165 Informationspolitik

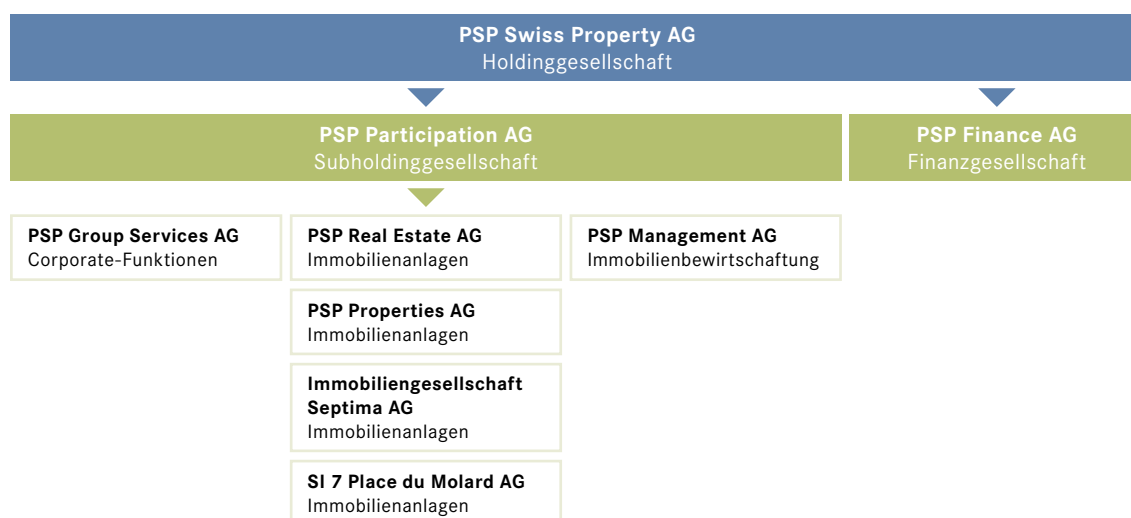
Corporate Governance

Dieser Corporate-Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2017 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation vom 13. Dezember 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 2017	CHF 4.235 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 3.6, Seite 117.

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 Seite 63 ff.

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

² Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2017

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären (Beteiligungen > 3%) erfolgen gemäss Eintragungen im Aktienregister bzw. Angaben und Offenlegungsmeldungen des Aktionärs. Im Berichtsjahr erfolgten sechs 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 2016*). Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (b) **BlackRock, Inc.**, New York, N.Y., USA, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.86% (Erwerbspositionen) bzw. von 0.09% (Veräusserungspositionen) gemäss **letzter Offenlegungsmeldung/Publikation vom 2. September 2017**.
- (c) **UBS Fund Management (Switzerland) AG**, Basel, mit einem Stimmrechtsanteil von 3.06% gemäss **letzter Offenlegungsmeldung/Publikation vom 13. Juli 2017**.
- (d) **T. Rowe Price Associates, Inc.**, Baltimore, MD, USA, mit einem Stimmrechtsanteil von 3.04% gemäss **letzter Offenlegungsmeldung/Publikation vom 8. Oktober 2015**. Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (e) **Ein nicht meldepflichtiger Nominee** mit Stimmrechtsanteilen von 6.29% (Chase Nominees Ltd, London, UK; im Vorjahr: 6.86%).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2017 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 2017

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 1 000	3 736	81.70	897 284	1.96			
1 001 bis 10 000	594	12.99	1 919 234	4.18			
10 001 bis 100 000	192	4.20	6 700 118	14.61			
100 001 bis 1 000 000	46	1.01	11 769 608	25.66			
1 000 001 bis 1 376 036	3	0.07	3 449 994	7.52			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	0	0	0	0			
2 293 395 (5%) und mehr	2	0.04	8 485 000	18.50			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	4 573	100.00	33 221 238	72.43			
Total nicht eingetragene Aktien					12 646 653	27.57	
Total							45 867 891

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	3 952	86.42	3 035 143	9.14
Juristische Personen	621	13.58	30 186 095	90.86
(davon Nominees/Treuhänder)	(38)	(0.83)	(6 366 966)	(19.17)
Total	4 573	100.00	33 221 238	100.00
Schweiz	4 345	95.01	19 542 237	58.82
Europa (ohne Schweiz)	180	3.94	6 946 218	20.91
Nordamerika	23	0.50	1 095 154	3.30
Andere Länder	25	0.55	5 637 629	16.97
Total	4 573	100.0	33 221 238	100.0

2 Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2017

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.»

Das bedingte Kapital von höchstens CHF 200 000 macht 4.36% des bestehenden Aktienkapitals von CHF 4 586 789.10 aus.

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 2015	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2016	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2017	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2015	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2016	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2017	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. Die Stimmberechtigung ist unter Ziffer 6.1 auf Seite 162 erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2017 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 Statuten⁴ 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 2017 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 2017 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

⁴ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

3 Verwaltungsrat

Folgende Veränderungen fanden im Berichtsjahr statt:

Herr Dr. Günther Gose, bis und mit der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2017 Präsident des Verwaltungsrats, stellte sich nicht mehr zur Wiederwahl und schied mit Ablauf dieser Generalversammlung aus dem Verwaltungsrat aus (zu den persönlichen Angaben von Herrn Dr. Gose vgl. Geschäftsbericht 2016⁵, S. 163). Alle übrigen sieben Mitglieder des Verwaltungsrats stellten sich zur Wiederwahl und wurden in ihrem Amt bestätigt. Herr Dr. Luciano Gabriel wurde neu als Präsident des Verwaltungsrats gewählt.

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Luciano Gabriel, 1953, CH, Wollerau, Dr. rer. pol., Präsident, nicht-exekutives Mitglied.

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: Von 1984 – 1998 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. Von 1998 – 2002 war er bei der Zurich Financial Services verantwortlich für die Bereiche Corporate Finance und Tresorerie auf Gruppenebene. Seit März 2002 war Herr Dr. Gabriel bei der PSP Swiss Property tätig, zunächst als Chief Financial Officer und von April 2007 bis April 2017 als Delegierter der Verwaltungsrats und Chief Executive Officer.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dr. Gabriel am 31. Dezember 2017 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Verwaltungsratsmitglied der börsenkotierten COIMA RES S.p.A. SIQ., Mailand, Italien, und Vorstandsmitglied beim Verband Immobilien Schweiz VIS, Bern.

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 2017 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

⁵ Abrufbar unter: www.psp.info/finanzbericht2016

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: Seit 2012 Chief Legal Officer bei Ringier AG, Zofingen/Zürich. Vorher war Herr Dudle für Orascom Development Holding Ltd (2008 – 2012) und Mövenpick Holding AG (2001 – 2007) als Group Counsel & Secretary to the Board tätig und zuvor in diversen Funktionen u.a. bei SAir Group, Universal Music Ltd und KPMG Ltd. 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 2017 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 seit 1975 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 2017 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 (seit 1989) 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 2017 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Verwaltungsratsmitglied und Chief Executive Officer der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, sowie Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, und der börsenkotierten Energix – Renewable Energies Ltd, Ramat-Gan, Israel, welche beide von Alony Hetz Properties & Investments Ltd kontrolliert werden, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA, einer weiteren Beteiligungsgesellschaft der Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

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

Ausbildung: Lic. oec. HSG, Universität St. Gallen (1987), MBA Harvard Business School (1994).

Berufliche Tätigkeit: UBS AG, Generaldirektor Wealth Management (seit 2009); zuvor war Herr Stadler als Leiter der JP Morgan Schweiz tätig (2000 – 2009) und bekleidete vorher verschiedene Funktionen bei Morgan Stanley (Switzerland) AG und UBS AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Stadler am 31. Dezember 2017 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 (seit 1996) 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 2017 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats der börsenkotierten Alony Hetz Properties & Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der börsenkotierten Amot Investments Ltd, Ramat-Gan, Israel, und der börsenkotierten Energix – Renewable Energies Ltd, Ramat-Gan, Israel, welche beide von Alony Hetz Properties & Investments Ltd kontrolliert werden, sowie Mitglied des Verwaltungsrats der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA, einer weiteren Beteiligungsgesellschaft der Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

Generelle Bestätigungen

Ausser Dr. Luciano Gabriel gehörte kein Mitglied des Verwaltungsrats in den drei dem Geschäftsjahr 2017 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. Luciano Gabriel ¹	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
Dr. Günther Gose ²	bis Ordentliche Generalversammlung 5. April 2017

1 Bis 5. April 2017 als Delegierter des Verwaltungsrats; ab diesem Datum Präsident des Verwaltungsrats.

2 Erstmals gewählt an der ausserordentlichen Generalversammlung vom 7. Februar 2000.
Vom 4. Dezember 2001 bis 5. April 2017 Präsident des Verwaltungsrats.

Per 31. Dezember 2017 bestanden keine Amtszeitbeschränkungen.

3.3.2 Präsident des Verwaltungsrats und seine erstmalige Wahl durch die Generalversammlung

	Erstmals gewählt
Dr. Luciano Gabriel	Ordentliche Generalversammlung 5. April 2017
Dr. Günther Gose ¹	bis Ordentliche Generalversammlung 5. April 2017

1 Vom 4. Dezember 2001 bis 5. April 2017 Präsident des Verwaltungsrats.

Erstmals durch die Generalversammlung gewählt an der ordentlichen Generalversammlung vom 3. April 2014.

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 Statuten⁶). Die Statuten machen nicht von der in Artikel 7 Abs. 4 VegüV vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch, den Vergütungsausschuss bei jeder Vakanz sofort zu komplementieren.

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

3.4 Interne Organisation

3.4.1 Aufgabenteilung im Verwaltungsrat

Der Verwaltungsrat übt seine Befugnisse gemäss Artikel 17 der Statuten⁶ als Gesamtorgan aus. Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 18 der Statuten⁶ und im rechtlich zulässigen Rahmen hat der Verwaltungsrat die Geschäftsführung und die Vertretung an den Chief Executive Officer bzw. die Geschäftsleitung übertragen (vgl. dazu Ziffer 3.5, Seite 156). Darüber hinaus ist eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats nicht vorgesehen.

Besondere Kompetenzen der einzelnen Verwaltungsratsmitglieder sind: Herr Dr. Luciano Gabriel bringt als Präsident sein Immobilien- und Finanzwissen sowie seine Führungserfahrung 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. Günther Gose hat bis April 2017 sein Finanzwissen und seine Führungserfahrung in Finanzdienstleistungsunternehmen beigetragen.

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 die folgenden vier Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Prof. Dr. Forstmoser.

	Mitglied seit der Generalversammlung vom bzw. seit Bestehen des Audit Committee
Prof. Dr. Peter Forstmoser	30. März 2010
Adrian Dudle	3. April 2014
Nathan Hetz	9. Mai 2007
Josef Stadler	2. April 2009
Dr. Günther Gose ¹	9. Mai 2007
Corinne Denzler ¹	31. März 2016
Aviram Wertheim ¹	2. April 2009

¹ Mitglieder des Audit Committee bis 5. April 2017.

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), aufgrund ihrer aktuellen oder früheren Ausbildung und/oder Tätigkeit als Wirtschaftsprüfer (CPA) oder Rechtsexperten.

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

Der **Vergütungsausschuss** wurde letztmals durch die Generalversammlung vom 5. April 2017 gewählt (vgl. Ziffer 3.3.3, Seite 153). Er hat Herrn Prof. Dr. Forstmoser zum Vorsitzenden 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 Chief Executive Officer (CEO).

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 2017 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt zwei Stunden betrug. Das Audit Committee tagte viermal, der Vergütungsausschuss einmal, mit durchschnittlich einstündiger Sitzungsdauer. Die durchschnittliche Anwesenheitsquote lag bei über 85% für Sitzungen des Verwaltungsrats bzw. über 75% für Sitzungen der Ausschüsse.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. auch Ziffer 3.6 auf Seite 157 bzw. Ziffer 8.4 auf Seite 164. 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.

3.5 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 18 der Statuten⁶ und im rechtlich zulässigen Rahmen hat der Verwaltungsrat die Geschäftsführung und die Vertretung an den Chief Executive Officer bzw. die Geschäftsleitung übertragen. Der Verwaltungsrat legt die Kompetenzstufen fest für die durch den Chief Executive Officer in Abstimmung mit dem Präsidenten zu treffenden Entscheide sowie für die vom Chief Executive Officer in eigener Kompetenz bzw. in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern zu fassenden Beschlüsse.

Die Aufgaben des Chief Executive Officer 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 2012/6. März 2017):

Artikel 5 Der Chief Executive Officer (CEO)

«(5.2) Der CEO ist Vorsitzender der Geschäftsleitung 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 CEO beschliesst in allen Anlässen 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 CEO in Abstimmung mit dem Präsidenten oder (iii) dem CEO in Abstimmung mit den Geschäftsleitungsmitgliedern vorbehalten sind.

Dem CEO 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 CEO 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 CEO 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 CEO stellt sicher, dass ein wirksames Revisionskonzept für die Gesellschaft und die Gruppe besteht.

(5.3.4) Der CEO bestimmt die zu seiner Unterstützung erforderliche Infrastruktur.»

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

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 CEO, in der Regel mindestens einmal monatlich.*
- Auf Einladung des Präsidenten 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 58 bis 62, 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 auf Seite 164). Im Berichtsjahr wurden keine speziellen Prüfaufgaben in Auftrag gegeben.

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

Die Geschäftsleitung besteht aus drei Mitgliedern. Herr Giacomo Balzarini wurde per 1. April 2017 zum Chief Executive Officer (CEO)/Chief Financial Officer (CFO) ernannt. Herr Martin Heggli ist zum Chief Operating Officer (COO) und Mitglied der Geschäftsleitung, ebenfalls mit Amtsantritt per 1. April 2017, ernannt worden. Herr Dr. Luciano Gabriel ist per Ende März 2017 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.

	Mitglied seit
Giacomo Balzarini ¹ , Chief Executive Officer / Chief Financial Officer	1. April 2007
Martin Heggli, Chief Operating Officer	1. April 2017
Adrian Murer, Chief Investment Officer	1. Juli 2016
Dr. Luciano Gabriel ²	bis Ende März 2017

¹ Bis zum 1. April 2017 CFO, danach CEO/CFO.

² Mitglied seit 1. März 2002. Vom 1. April 2007 bis Ende März 2017 Delegierter des Verwaltungsrats und CEO.

Zu den persönlichen Angaben von Dr. Gabriel, vgl. Ziffer 3.1 auf Seite 149.

Giacomo Balzarini, 1968, CH und IT, Wollerau, lic. oec. publ., MBA, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer der PSP Swiss Property-Gruppe (in dieser Funktion seit 1. April 2017; zuvor seit 1. April 2007 als Chief Financial Officer) sowie Präsident des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

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. Herr Balzarini ist seit dem 1. Dezember 2006 bei PSP Swiss Property tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Balzarini am 31. Dezember 2017 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter: Mitglied des Stiftungsrats der Ernst Göhner Stiftung, Zug, und Präsident des Verwaltungsrats der durch die Ernst Göhner Stiftung vollständig kontrollierten Seewarte Holding AG, Zug, und von deren Tochtergesellschaften Seewarte AG, Zürich, Seewarte Agrar AG, Zug, und Seewarte Romandie SA, Lausanne.

Martin Heggli, 1977, CH, Mettmenstetten, Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling, MAS Accounting & Finance, Chief Operating Officer (seit 1. April 2017).

Ausbildung: Herr Heggli erwarb 2005 das Diplom als Eidg. dipl. Experte in Rechnungslegung und Controlling. 2009 schloss er seine Studien an der Hochschule für Wirtschaft Zürich mit dem Master in Advanced Studies in Accounting & Finance ab.

Berufliche Tätigkeit: Von 1999 bis 2005 war Herr Heggli verantwortlich für das Rechnungswesen in der Immobilientreuhandabteilung der BDO Visura. Seit September 2005 arbeitet er bei PSP Swiss Property, zunächst verantwortlich für die Zusammenführung und Organisation des Rechnungswesens nach der fusionsmässigen Übernahme der REG Real Estate Group und ab 2010 für die Leitung des Rechnungswesens und die Finanzberichterstattung.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Heggli am 31. Dezember 2017 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen und Ämter.

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, in der Schweiz und in 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 2017 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, Seite 152).

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

4.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2017 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 Seite 128 ff. des Vergütungsberichts samt den Erläuterungen zum Vergütungssystem (Seiten 132 bis 140).

Die Beteiligungen an der Gesellschaft sowie Darlehen von Mitgliedern des Verwaltungsrats und der Geschäftsleitung sind auch in der Jahresrechnung, Anmerkung 4.2, Seite 120, 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 129.

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 129.

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 2017 wurde kein Zusatzbetrag in Anspruch genommen.

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 2017 waren keine Darlehen und Kredite auszuweisen (vgl. Vergütungsbericht, Seite 130).

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 2017 vgl. Vergütungsbericht, Seite 129.

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 Statuten⁶ 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 Statuten⁶ geregelt.

Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird in Artikel 13 der Statuten⁶ 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 Statuten⁶ 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 Statuten⁶ fasst die Generalversammlung ihre Beschlüsse und vollzieht 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 Statuten⁶ 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 2018 fällt der 45. Kalendertag vor dem Versammlungstag auf den 19. Februar 2018.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände an der Generalversammlung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung (vgl. Artikel 11 (3) der Statuten⁶).

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/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 Statuten⁶ 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 2018 fällt dieser Stichtag auf Donnerstag, den 29. März 2018.

Im Übrigen verweisen wir zur Eintragung der Aktionäre und Nutzniesser von PSP-Aktien ins Aktienbuch auf Artikel 8 der Statuten⁶.

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.

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

8 Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Zürich, wurde durch die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 für das Geschäftsjahr 2017 als neue Revisionsstelle gewählt. Zuvor war PricewaterhouseCoopers AG, Zürich, seit 2000 als Revisionsstelle der PSP Swiss Property AG tätig. Angesichts deren 17-jähriger Mandatsdauer schlug der Verwaltungsrat der Generalversammlung – im Interesse guter Corporate Governance – den Wechsel zu Ernst & Young AG vor.

Der für das Revisionsmandat im Geschäftsjahr 2017 verantwortliche Lead-Engagement-Partner (Leitender Revisor) hat sein Amt mit Wahl der Revisionsstelle durch die Generalversammlung vom 5. April 2017 angetreten. Die maximale Amtsdauer bemisst sich nach Artikel 730a Absatz 2 OR und beträgt sieben Jahre. Sie läuft mit Ende des Geschäftsjahrs 2023 ab.

8.2 Revisionshonorar

Die Kosten für die Revision der Jahresrechnungen der Gruppengesellschaften und der Konzernrechnung 2017 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2017 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2017 betrugen CHF 0.535 Mio. (Vorjahr von PricewaterhouseCoopers AG: CHF 0.612 Mio.).

8.3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode wurden von der Ernst & Young AG CHF 0.05 Mio. zusätzliche Honorare für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie die Prüfung der EPRA-Performance-Kennzahlen in Rechnung gestellt (im Vorjahr CHF 0.05 Mio. von PricewaterhouseCoopers AG für die Beratung im Bereich Sustainability Reporting sowie die Prüfung der EPRA-Performance-Kennzahlen).

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; 2017 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 auf Seite 157 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.

Kontaktadressen

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. Ronald Ruepp, Sekretär des Verwaltungsrats

Telefon +41 (0)41 728 04 04

E-Mail ronald.ruepp@psp.info

PSP Swiss Property AG, Kolinplatz 2, 6300 Zug

Agenda

27. Februar 2018	Publikation FY 2017
5. April 2018	Ordentliche Generalversammlung 2018, Lake Side, Zürich
8. Mai 2018	Publikation Q1 2018
17. August 2018	Publikation H1 2018
13. November 2018	Publikation Q1-Q3 2018

www.psp.info

Weitere Informationen sowie alle Publikationen, wie insbesondere der **Geschäftsbericht 2017** und die **Statuten** der Gesellschaft, sind unter www.psp.info abrufbar, insbesondere unter www.psp.info/investoren/downloads/finanzberichte bzw. unter www.psp.info/statuten; der Informationsservice (Email Verteiler) unter www.psp.info/investoren/investor-relations/informationsservice; ad hoc-Mitteilungen unter www.psp.info/news-und-medien/medienmitteilungen. **Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.**

Nachhaltig- keitsbericht

168 Nachhaltigkeitsbericht

168 Ökologische Nachhaltigkeit

174 EPRA-Reporting

184 Bericht des unabhängigen Prüfers

Nachhaltigkeitsbericht

Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften von 21 auf 12.5kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken; dies entspricht einer Reduktion um 40%.

Für uns bedeutet Nachhaltigkeit, dass wir unsere Verantwortung gegenüber der Umwelt, den Mietern, Geschäftspartnern und Mitarbeitenden, aber auch gegenüber der Allgemeinheit und unseren Aktionären wahrnehmen. Dies gilt sowohl auf strategischer Ebene als auch im Tagesgeschäft.

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:

- Beim Erwerb von Immobilien
- Bei Neubauten und Renovationen
- Beim 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 Bau und Immobilienbewirtschaftung. Für die Umsetzung sind v.a. die Mitarbeitenden in der Immobilienbewirtschaftung und in der Bauabteilung 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 12.5 kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken; dies entspricht einer Reduktion um 40%. Verglichen mit dem im Referenzjahr 2015 (vgl. Zielsetzung nachfolgende Folie) erreichten Wert von 15.67 kg CO₂e bedeutet dies eine Senkung der Emissionen um 20%.

Dieser Erfolg beruht auf drei Massnahmen:

- Erstens verbessern wir laufend unsere Organisation und unser Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen.
- 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. Verträge mit den Energielieferanten (Strom und Gas) optimieren wir hinsichtlich des Anteils erneuerbarer Energien.

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.

Wir nehmen regelmässig an Nachhaltigkeitsumfragen teil (z.B. beim «CDP, Carbon Disclosure Project» oder dem «GRESB, Global Real Estate Sustainability Benchmark»).

Für PSP Swiss Property relevante Nachhaltigkeitsthemen:



Erwerb bzw. Bau von Immobilien, Renovationen und Erneuerungen: 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 Standards zur Anwendung gelangen (z.B. LEED – Leadership in Energy and Environmental Design; LEED ist ein international anerkanntes Zertifizierungssystem, welches durch den US 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 quartierspezifische 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 Anlageliegenschaften bzw. 922 448 m² Nutzfläche) eine Bestandsaufnahme und Analyse dieser Aspekte vorgenommen. 2017 haben wir 155 Anlageliegenschaften mit 970 786 m² Nutzfläche untersucht (2016: 155 Anlageliegenschaften mit 933 934 m² Nutzfläche). Das Portfolio umfasste Ende 2017 157 und Ende 2016 161 Anlageliegenschaften.

Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 155 Anlageliegenschaften (per Ende 2017) erklärt sich folgendermassen: Bei Liegenschaften mit einem Einzelmietler oder bei Miteigentümergeinschaft übt PSP Swiss Property keine operative Kontrolle aus. Dies gilt für folgende Objekte: Handelszentrum,

Wallisellen; Via Respini 7/9, Locarno; Port Noir Hammam & Bain Genève Plage, Cologny; Bahnhofstrasse 66, Brandschenkestrasse 70 und 72 sowie Mühlebachstrasse 6 (alle in Zürich); Seilerstrasse 8a, Bern. Die Liegenschaft Rue de Sébeillon 2 in Lausanne besteht nur aus Parkplätzen, es resultiert folglich kein Energieverbrauch. Die 2015 gekaufte Liegenschaft Heinrich-Stutz-Strasse 23/25 in Urdorf wurde hinsichtlich des Energieverbrauchs noch nicht erfasst. Diese zehn erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurden hingegen acht Objekte, welche per Ende 2017 als «Entwicklungsprojekte» klassifiziert waren: Hardturmstrasse 161, Hardturmstrasse 181/183/185, Förrlibuckstrasse 178/180, Bahnhofplatz 2, Waisenhausstrasse 2/4 / Bahnhofquai 7 (alle in Zürich); Rue Saint-Martin 7, Lausanne; Rue du Marché 40, Genf; Bahnhofstrasse 21, Rheinfelden.

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 2016 und 2017:

	2016		2017	
	Absolut	Spezifischer Wert pro m ²	Absolut	Spezifischer Wert pro m ²
Heizung/Wärme ¹	65.88 Mio. kWh	70.55 kWh	72.34 Mio. kWh	74.51 kWh
Elektrizität ²	20.78 Mio. kWh	22.25 kWh	21.13 Mio. kWh	21.77 kWh
CO ₂ e (Wärme und Elektrizität) ³	12 123 t	12.98 kg	12 157 t	12.52 kg
Wasserverbrauch ⁴	462 333 m ³	0.495 m ³	472 108 m ³	0.486 m ³

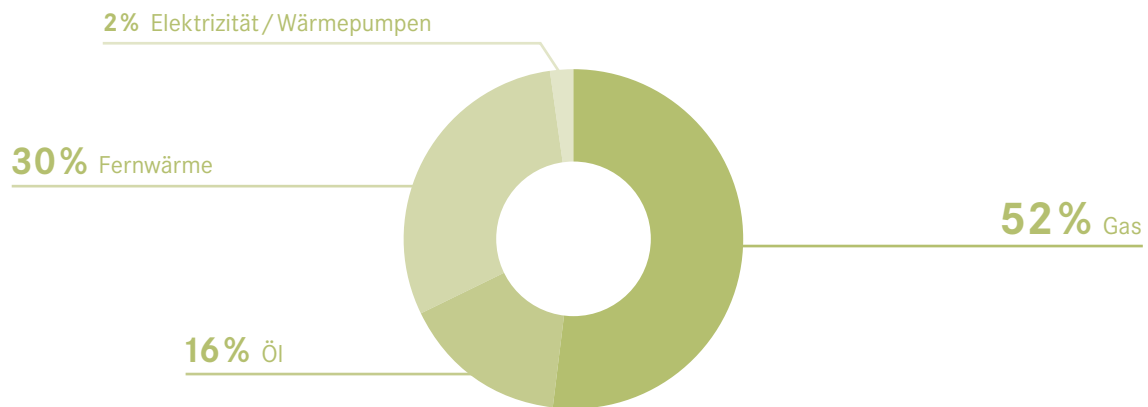
1 Energie für Heizung, Warmwasser und Lüftung; nicht heizgradtagbereinigt (inkl. erhöhtem Bedarf bei gastronomischer Nutzung). Heizgradtagbereinigt und bezogen auf das Referenzjahr (2015) beträgt der spezifische Wert für 2017 64.63 kWh/m² (2015: 69.77 kWh/m²).

2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter). In der Berichtsperiode wurden zusätzliche Strombezugsverträge mit ausschliesslich erneuerbarer Energie wirksam. Für die betreffenden Liegenschaften beziehen wir ausschliesslich Strom aus erneuerbaren Quellen. Gesamthaft decken wir heute 91% (Vorjahr: 75%) des Strombedarfs aus erneuerbaren Quellen. Den Emissionsfaktor vermochten wir dementsprechend gegenüber dem Vorjahr um 17% zu senken.

3 Bei der Berechnung der Treibhausgas-Emissionen der Brennstoffe wurden nur die direkten Emissionen berücksichtigt. Die Faktoren stammen aus dem Faktenblatt «CO₂-Emissionsfaktoren des THG-Inventars der Schweiz» des Bundesamtes für Umwelt (BAFU), 2016. Bei Elektrizität und Fernwärme hingegen beziehen wir die Werte von den Produzenten und Lieferanten bzw. aus dem Kurzbericht FW-Emissionsfaktoren (BAFU, 2016). Beim Erdgas haben wir neu den Biogas-Anteil von 8% über das ganze Portfolio berücksichtigt und den Faktor entsprechend reduziert. Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Heizgradtagbereinigt und bezogen auf das Referenzjahr (2015) beträgt der spezifische Wert für 2017 10.97 kg/m² (2015: 15.67 kg/m²).

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

Die nachfolgende Grafik illustriert die Energiequellen für Heizung/Wärme 2017:



2016 waren die Werte wie folgt: Gas 49%, Öl 18%, Fernwärme 29%, Elektrizität/Wärmepumpen 4%.

Seit 2014 beziehen wir den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft (aktuell 91% des gesamten Strombedarfs).

Heizenergieverbrauch: Vergleicht man 2016 und 2017 «like-for-like», ergibt sich für 2017 ein Energiemehrverbrauch für Öl und Gas um 8.6%. 2017 lag die Anzahl Heizgradtage allerdings gewichtet für das untersuchte Portfolio 6.7% über dem Wert von 2016. Der Mehrverbrauch ist somit zum einen auf diese Zunahme der Heizgradtage, zum andern aber auch auf den Leerstandsabbau und die damit verbundene Vergrösserung der beheizten Flächen zurückzuführen. Absolut erhöhten sich die CO₂e-Emissionen aus fossilen Energieträgern unterproportional um 3.6%. Dies in erster Linie wegen der Berücksichtigung des Biogas-Anteils von 8% und der entsprechenden Reduktion des Emissionsfaktors beim Erdgas. Bei der Fernwärme stieg der Energieverbrauch «like-for-like» um 6.5%. Trotzdem sanken die Emissionen aus der Fernwärme absolut um 119 Tonnen CO₂e, dies aufgrund des grösseren Anteils von Fernwärme aus erneuerbaren Quellen (insbesondere Fernwärme Zürich). Insgesamt resultierte für den Heizenergieverbrauch absolut ein CO₂e-Anstieg um 2.1% bzw. 234 Tonnen. Heizgradtagbereinigt reduzierten sich die Emissionen aber um 4.3% oder 477 Tonnen.

Stromverbrauch: Der Stromverbrauch konnte 2017 «like-for-like» dank Optimierungsmassnahmen abermals gesenkt werden, und zwar um 7.5% (neu: 21.31 Mio. kWh/m²). Dies entspricht, mit dem alten Umrechnungsfaktor für erneuerbare Energien gerechnet, einer CO₂e-Einsparung von rund 32 Tonnen. Wendet man den neuen Umrechnungsfaktor an (91% des Stromverbrauchs aus erneuerbaren Quellen), resultierte eine Reduktion um 200 Tonnen.

Wasserverbrauch: Unsere Optimierungsmassnahmen lohnen sich auch in diesem Bereich: «like-for-like» konnten wir den spezifischen Wasserverbrauch um 1.3% reduzieren (2016: 0.50 m³/m²; 2017 0.49 m³/m²).

Entwicklung der Umweltkennzahlen:

Vergleicht man 2016 und 2017 «like-for-like», ergibt sich für 2017 ein Anstieg beim spezifischen Energiekonsum um 3.8% (heizgradtagbereinigt: Reduktion um 1.1%). Bei den absoluten CO₂e-Emissionen für Heizung und Strom gab es einen Anstieg um 0.28% oder 34 Tonnen. Heizgradtagbereinigt erzielten wir jedoch eine Reduktion um 5.6% bzw. 677 Tonnen.

Geschäftsreiseverkehr: Zum zweiten Mal liessen wir auch die CO₂e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug) prüfen. Die entsprechenden Emissionen betrugen 2017 53 Tonnen CO₂e (2016: 55.4 Tonnen).

Projekte

Auch 2017 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 in diesem Zusammenhang insbesondere die folgenden grösseren, im Berichtsjahr abgeschlossenen Sanierungen (die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen):

Heizungsumstellungen von Öl auf Gas: In drei Liegenschaften haben wir bestehende Ölheizungen auf Gas umgestellt (Seebahnstrasse 89, Zürich; Seestrasse 40/42, Kilchberg; Hottingerstrasse 10/12, Zürich). Durch diese Massnahmen werden wir jährlich ca. 340 000 kWh Heizenergie sparen und die Emissionen um geschätzte 170 Tonnen CO₂e senken.

Umstellungen von Öl oder Gas auf Fernwärme oder Wärmepumpen: In einer Liegenschaft (Grosspeterstrasse 18/20, Basel) haben wir eine bestehende Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernwärme ersetzt. Dadurch und durch weitere Sanierungsmassnahmen können jährlich Energieeinsparungen von ca. 125 000 kWh und CO₂e-Emissionsreduktionen von rund 125 Tonnen realisiert werden.

An der Eigerstrasse 2 in Bern haben wir eine bestehende Gasheizung durch einen Fernwärmeanschluss ersetzt, was jährliche Einsparungen beim Energieverbrauch von ca. 118 000 kWh und Emissionsreduktionen von geschätzten 90 Tonnen bringen wird.

An der Walchestrasse 11/15 in Zürich haben wir einen Elektroboiler für die Brauchwassererwärmung an das Fernwärmenetz der ETH angeschlossen, wodurch die CO₂e-Emissionen um rund 1.8 Tonnen reduziert werden können.

Ersatz von alten durch neue Gasheizungen:

In zwei Liegenschaften haben wir bestehende Installationen durch moderne Gasheizungen ersetzt und mit neuen Regulierungssystemen ausgestattet bzw. durch neue Mess-, Steuer-, Regel- und Leitsysteme ersetzt. Dadurch werden wir in Zukunft an der Bankstrasse 11 in Uster und in der Liegenschaft In Gassen 16 in Zürich jährlich rund 60 000 kWh Heizenergie sparen und die CO₂e-Emissionen um ca. 12 Tonnen senken.

Haustechnik: Neben zahlreichen kleineren Sanierungen an Lüftungs- und Kälteanlagen in verschiedenen Liegenschaften haben wir am Steinentorberg 8/12 in Basel die Mess-, Steuer- und Regeltechnik ersetzt. Wir gehen davon aus, dass daraus eine Energieersparnis von jährlich ca. 250 000 kWh und eine Reduktion der CO₂e-Emissionen von rund 20 Tonnen resultieren wird.

Beleuchtungsanlagen: Sukzessive ersetzen wir alte Beleuchtungsanlagen mit Leuchtstoffröhren durch moderne, automatisierte, bedarfsgesteuerte LED-Beleuchtungsanlagen. 2017 haben wir in den Einstellhallen dreier Liegenschaften die Beleuchtungsanlagen ersetzt (Eigerstrasse 2, Bern; Igelweid 1, Aarau; Bahnhofstrasse 18, Aarau). In vier weiteren Liegenschaften haben wir die Treppenhausbeleuchtung durch LED-Anlagen ersetzt. Diese Massnahmen senken den jährlichen Stromverbrauch um rund 5 000 kWh.

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

2017 haben wir 17 weitere Liegenschaften an dieses zentrale Energie- und Alarm-Managementsystem angeschlossen. Damit konnten per Ende 2017 insgesamt 102 Liegenschaften zentral überwacht werden (rund zwei Drittel des gesamten Portfolios).

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

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

Photovoltaik-Anlagen: Wir setzen nicht nur auf Energie-Einsparung, sondern auch auf Energie-Produktion. 2017 haben wir mit unseren eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 200 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert; dies entspricht rund 50 Tonnen «vermiedenen» CO₂e-Emissionen. Im Berichtsjahr haben wir zudem beim «Grosspeter Tower» in Basel eine in die Fassade integrierte und eine auf dem Dach installierte Photovoltaik-Anlage ans Stromnetz angeschlossen. Dort erwarten wir einen Ertrag von jährlich ca. 260 MWh.

Auswirkungen von Projekten, die in der Berichtsperiode abgeschlossen wurden:

Aufgrund zahlreicher wechselseitiger Abhängigkeiten sowie interner und externer Einflüsse ist es schwierig, die Auswirkungen unserer Sanierungsprojekte auf den Verbrauch zu berechnen. Eine Annäherung ist aber möglich: 2017 waren die CO₂e-Emissionen absolut mit 12 157 Tonnen um 34 Tonnen höher als 2016. Mehr Heizgradtage und der erfolgreiche Leerstandsabbau führten zu einer Erhöhung der Emissionen 2017 um 753 Tonnen; umgekehrt wurden die Emissionen durch neue Stromverträge um 160 Tonnen, Devestitionen um 16 Tonnen und der Biogas-Anteil am Erdgas um 610 Tonnen gesenkt. Folglich können ca. 640 Tonnen Einsparungen auf die Optimierungsprojekte zurückgeführt werden.

EPRA-Reporting

Sustainability Reporting gemäss EPRA Best Practices Recommendations (sBPR)

Seit 2015 berichten wir gemäss den sBPR der EPRA (European Public Real Estate Association). 2017 wurde PSP Swiss Property für die Berichterstattung 2016 mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

Dieses Jahr haben wir die Berichterstattung mit Angaben zu Social sowie Governance ergänzt. EPRA hat diese zwei neuen Bereiche in ihrer dritten sBPR-Ausgabe eingeführt (September 2017 veröffentlicht). Seit der Veröffentlichung arbeiten wir daran, unsere Performance entsprechend all diesen Indikatoren auszuweisen. Dies ist ein fortlaufender Prozess. Entsprechend haben wir Zahlen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung noch nicht vorlagen, als N/A (zum Zeitpunkt der Berichterstattung «not available» bzw. nicht verfügbar) bezeichnet.

Environment

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. 2017 wurden die Werte von 155 Liegenschaften gemessen und analysiert (2016: 155 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 2016 bis zum 30. Juni 2017.

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

Schätzungen: Von der durch uns beschafften Energie wurden 2017 2.79% des Totals geschätzt (2016: 2.23%). 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 Liegenschaften (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. Für diese Flächen weisen wir in der Berichtsperiode zum ersten Mal auch den durch unsere Geschäftstätigkeit verursachten Stromverbrauch aus. Heizenergie und Allgemeinstrom sowie der Wasserverbrauch der betreffenden Liegenschaften werden über das Portfolio erfasst.

«Like-for-like»-Performance: Wir messen und erläutern die «like-for-like»-Werte gemäss ausgewählten Indikatoren bei 153 Liegenschaften, die unser «like-for-like»-Portfolio darstellen.

Abfall: Abfallkennzahlen 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.

Zertifizierte Gebäude: In der Berichtsperiode wurde der Minergie-zertifizierte Salmenpark, Rheinfelden, neu ins Anlageportfolio aufgenommen. Damit sind insgesamt vier Gebäude oder 4.7% der Mietfläche Minergie- bzw. LEED-zertifiziert. Die Minergie-Standards wurden in viele kantonale Energiegesetze aufgenommen. Deshalb hat eine solche Zertifizierung heute für PSP Swiss Property eine untergeordnete Bedeutung. Die LEED-Zertifizierung ist in der Schweiz wenig verbreitet, teuer und wird von Mietern nur selten nachgefragt. Wir investieren dieses Geld lieber in konkrete verbrauchssenkende Massnahmen, prüfen unsere Neubauten aber jeweils hinsichtlich der Möglichkeit einer Zertifizierung.

Die nachfolgende Tabelle enthält die EPRA Environmental Performance Measures für die Jahre 2016 und 2017.

Impact area	EPRA Sustainability performance measures (Environment)			
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
				Proportion of landlord-obtained electricity from renewable sources
	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
				Proportion of landlord-obtained district heating and cooling from renewable sources¹
	Fuels-Abs, Fuels-LfL	kWh	Fuels (oil/gas)	Heating passed on to tenants
				(Sub)metered exclusively to tenants
				Total landlord-obtained fuels
				Proportion of landlord-obtained fuels from renewable sources
Greenhouse gas emissions				
	GHG-Dir-Abs	Tonnes CO₂e	Direct	Scope 1
	GHG-Indir-Abs²		Indirect	Scope 2
	GHG-Indir-Abs		Indirect	Scope 3
Water				
	Water-Abs, Water-LfL	m³	Water Intensity	Water passed on to tenants
				(Sub)metered exclusively to tenants
				Total landlord-obtained water
Specific				
	Energy-Int	kWh/m²	Energy Intensity	Landlord-obtained energy
	Water-Int	m³/m²	Water	Landlord-obtained water
	GHG-Int	kg CO₂e/m²	Direct	Scope 1
			Indirect	Scope 2/3
Certified buildings				
	Cert-Tot	4 buildings or 4.7% of lettable space as a percentage of the reported portfolio are certified (LEED and Swiss «Minergie» standard)		

1 Emissions are calculated using market-based emission-factors. For 91% of our landlord-obtained electricity we have marked-based contracts with our suppliers with 100% renewable energy. For the remaining 9% we use the grid average emissions.

2 Currently, we are not able to report this information as the proportion of fuels supplied from renewable sources is not available from our providers at the time of publication.

	Absolute measures (Abs)			Like-for-like (LfL)			Energy and associated GHG disclosure coverage	Proportion of energy and associated GHG estimated
	2016	2017	+/-	2016	2017	+/-		
	23 133 893	22 428 663	- 3.0%	23 045 062	21 309 100	- 7.5%		
	23 133 893	22 428 663	- 3.0%	23 045 062	21 309 100	- 7.5%	100%	9.55%
	75%	91%						
	18 841 411	21 964 363	16.6%	18 841 411	20 063 275	6.5%		
	18 841 411	21 964 363	16.6%	18 841 411	20 063 275	6.5%	100%	0.46%
	n.a.	n.a.						
	44 695 138	49 016 387	9.7%	44 027 370	47 817 337	8.6%		
	44 695 138	49 016 387	9.7%	44 027 370	47 817 337	8.6%	100%	0.68%
	8.0%	8.0%						
	9 699	10 051	3.6%					
	2 425	2 106	- 13.1%					
	55	53	- 3.6%					
	462 333	472 108	2.1%	461 459	455 263	- 1.3%		
	462 333	472 108	2.1%	461 459	455 263	- 1.3%	100%	2.55%
	92.801	96.220	3.7%					
	0.495	0.486	- 1.8%					
	10.385	10.354	- 0.3%					
	2.596	2.169	- 16.4%					
							100%	

Social

PSP Swiss Property ist ein langfristig ausgerichtetes Unternehmen. Vor diesem Hintergrund ist soziale Nachhaltigkeit auch für PSP Swiss Property entscheidend.

In einer Zeit ständiger Veränderung ist es uns wichtig, dass wir unseren Mitarbeitenden Vertrauen und Sicherheit vermitteln und so eine offene Unternehmenskultur ermöglichen. Unser Miteinander lebt von gegenseitiger Wertschätzung sowie Respekt, Loyalität und Verantwortung.

Mieter und Geschäftspartner sowie die Öffentlichkeit sind für uns ebenfalls wichtige Stakeholder-Gruppen. Die unterschiedlichen Interessen dieser Gruppen gilt es sorgfältig auszubalancieren – dies nicht zuletzt im Interesse der Wettbewerbsfähigkeit unseres Unternehmens.

Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden spielen eine zentrale Rolle. Um sie langfristig an uns zu binden, bieten wir ihnen ein attraktives, sicheres und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht. Dank unserer offenen Gesprächskultur, flachen Hierarchie und der überschaubaren Grösse können wir Ideen, Informationen und Anliegen unkompliziert austauschen und persönlich besprechen. Fachliche und soziale Potenziale der Mitarbeitenden werden aktiv gefördert, und wir begrüßen Kreativität und Eigenverantwortung.

Unsere Organisation präsentiert sich wie folgt:



Anzahl Mitarbeitende: 86

*Anzahl Hauswarte: 25

Alter	< 20-jährig	21- bis 25-jährig	26- bis 35-jährig	36- bis 45-jährig	46- bis 55-jährig	> 55-jährig
Anzahl Mitarbeitende	0	4	22	26	23	11

Dienstjahre	< 5 Jahre	6 bis 10 Jahre	11 bis 15 Jahre	16 bis 20 Jahre	> 20 Jahre
Anzahl Mitarbeitende	38	19	18	8	3

Bei der Personalauswahl stellen wir die Weichen in eine erfolgreiche Zukunft. Wir suchen Menschen, die zu unserer Unternehmenskultur passen und sich mit unseren Werten identifizieren. Dies setzt Fachkompetenz und Leistungsbereitschaft, aber auch eine hohe Service- und Kundenorientierung voraus, die wir bei der Rekrutierung mit strukturierten Instrumenten ausloten.

PSP Swiss Property zeichnet sich durch hohe Stabilität aus: Ende 2017 beschäftigten wir 86 Mitarbeitende (Ende 2016: 90); der Frauenanteil betrug 42% (Ende 2016: 41%). Ende 2017 waren zudem gesamtschweizerisch 25 haupt- oder nebenamtliche Hauswarte beschäftigt (Ende 2016: 25). Sie arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter der PSP Management AG geführt.

Lohn und Chancengleichheit: Wir zahlen marktgerechte Löhne, die wir aufgrund von Kriterien wie Ausbildung, Funktion und Stufe, Berufserfahrung und Leistungserbringung individuell festlegen. Alle Mitarbeitenden erhalten einen aufgrund des Geschäftsergebnisses bemessenen Bonus und profitieren von weiteren Vorteilen. Dazu gehören Treueprämien, Fahrvergünstigungen und bezahlte Weiterbildungen.

Für uns ist es selbstverständlich, allen Mitarbeitenden Chancengleichheit zu gewährleisten. Ein wichtiges Merkmal der Gleichstellung von Mann und Frau ist auch die Lohngleichheit. Wir dulden keinerlei Diskriminierung aufgrund von Nationalität, Geschlecht, sexueller Orientierung, Alter, Religion oder Weltanschauung und gehen konsequent gegen allfällige Verstösse vor.

Kommunikation: PSP Swiss Property informiert alle Mitarbeitenden zeitnah über wichtige Geschäftsvorfälle und Internas (z.B. Personalinformationen und organisatorische Veränderungen) in Deutsch und Französisch. Auf diese Art informiert die Geschäftsleitung – auch im Sinne einer guten innerbetrieblichen Vernetzung – regelmässig alle über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft und anlässlich der Quartalsberichterstattung über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens.

Regelmässig finden persönliche Gespräche zwischen den Vorgesetzten und Mitarbeitenden statt. Sie geben unseren Mitarbeitenden ein wichtiges Feedback zu ihrer Arbeit und definieren ihren Anteil an der Zielerreichung im Unternehmen. Ebenfalls zur Sprache kommen die konkreten Leistungen, die erreichten Resultate und das soziale Verhalten.

Weiterbildung: PSP Swiss Property unterstützt ihre Mitarbeitenden in ihrer beruflichen Entwicklung auch mit persönlichen Weiterbildungen.

Ein Schwerpunkt ist dabei die Sprachkompetenz, die immer wichtiger wird. So bieten wir unseren Mitarbeitenden kostenfreie Kurse in Deutsch, Französisch und Englisch an, die sie während ihrer Arbeitszeit direkt am Arbeitsplatz besuchen können. Dies hilft uns, noch besser mit den anderen Sprachregionen in der Schweiz, aber auch mit unserer internationalen Kundschaft zu kommunizieren. Beliebt sind auch unsere Themen-Lunches («PSP Academy»), die wir regelmässig durchführen. An diesen Veranstaltungen greifen wir aktuelle Geschäftsaktivitäten sowie wirtschaftliche oder gesellschaftliche Themen auf.

Gesundheit und Sicherheit: Einen zentralen Platz für ein positives Arbeitsklima nehmen Sicherheit und Gesundheit ein. Grosszügige, moderne Arbeitsräume, eine ansprechende Arbeitsumgebung und eine qualitativ hochstehende Infrastruktur sind bei uns selbstverständlich und schaffen beste Voraussetzungen zum Arbeiten. Im Sinne der strengen SUVA-Standards (Schweizerische Unfallversicherungsanstalt) stellen wir allen Mitarbeitenden zudem höhenverstellbare Schreibtische mit elektrischer Höhenregulierung und ergonomische Stühle zur Verfügung.

Im Bereich Arbeitssicherheit besteht ein Evakuationskonzept, das in Notfällen zum Tragen kommt. Ein definierter Sicherheitsbeauftragter organisiert die geforderten Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Defibrillator, Brand) für die Helfer. Zudem finden Übungen mit dem gesamten Personal statt, die wir im Anschluss gemeinsam besprechen.

Im Sinne der Prophylaxe bieten wir unseren Mitarbeitenden zudem die Möglichkeit, sich bei persönlichen oder beruflichen Fragen anonym von externen Fachpersonen kostenlos Rat einzuholen.

Work-Life-Balance: Wer arbeitet, steht oft vor der Herausforderung, Beruf und Privatleben miteinander in Einklang zu bringen. Ausgeglichenheit ist wichtig für die persönliche Entwicklung und stärkt die physische und psychische Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden.

Entsprechend können wir im Rahmen des Betriebsinteresses flexible Arbeitszeitmodelle mit Teilzeitarbeit, Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen anbieten, die zu einer gesunden Work-Life-Balance beitragen und die notwendige Flexibilität auch im Interesse des Unternehmens bieten. Im Berichtsjahr waren beispielsweise 15 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was einem Anteil von rund 18% entspricht.

Mieter 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, vor allem 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 oder grösseren Sanierungen immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führen soll.

Ausblick

Unser Werteleitbild basiert auf Respekt, Loyalität und Verantwortung. Wir setzen auf eine offene und ehrliche Kommunikation, einen kooperativen Führungsstil sowie Selbstverantwortung und Eigeninitiative. PSP Swiss Property versteht sich als lernende Organisation mit einer gelebten Fehlerkultur. Die Freiräume, die wir unseren Mitarbeitenden gewähren, sind für uns die Basis für Fortschritt und Innovation.

Die obgenannten Werte sind uns wichtig. Für die Vorgesetzten, die eine Vorbildfunktion haben – aber auch für die Mitarbeitenden, die mit ihrem positiven Verhalten viel zu unserem guten Ruf beitragen. So wollen wir auch weiterhin Vertrauen schaffen, Sicherheit vermitteln und unsere Kunden und andere Stakeholder mit tragfähigen Lösungen überzeugen. Diese Eigenschaften sind mit ein Schlüssel zu unserem Unternehmenserfolg.

Die nachfolgende Tabelle enthält die EPRA Social Performance Measures für die Jahre 2016 und 2017.

EPRA Sustainability performance measures (Social)				Corporate performance		
Impact area	EPRA code ¹	Units of measure	Indicator	Scope	2016	2017
Diversity	Diversity-Emp	% of employees	Gender diversity	Board of Directors	76% Male / 14% Female	76% Male / 14% Female
				All other direct employees	59% Male / 41% Female	58% Male / 42% Female
	Diversity-Pay	Female to Male ratio	Gender pay	Board of Directors	0.8	0.8
				All other direct employees ²	0.9	0.9
Employees	Emp-Turnover	Total number	New hires	Direct employees	13 ³	7 ³
			Leavers		8 ⁴	11 ⁴
			Number of employees at year end		90	86
		Rate	New hire rate		15	8%
			Turnover		9%	13%
Health and safety	H&S-Emp	per 200,000 hours worked	Injury rate ⁵	Direct employees	N/A	N/A
		per 200,000 worked	Lost day rate ⁵		N/A	N/A
		Days per employee	Absentee rate ⁵		N/A	N/A
		Total number	Fatalities		0	0

1 The following performance measures are not reported as the information was not available at the time of publication: Emp-Training, Emp-Dev, H&S Asset, H&S-Comp and Comty-Eng. We are looking to report against these performance measure in future reports.

2 Excl. members of the Executive Board, directors and caretakers.

3 Excl. caretakers.

4 Excl. caretakers, incl. leave after maternity leave, retirements, etc.

5 The following performance measures are not reported as the information was not available at the time of publication: Injury rate, Lost day rate and Absentee rate at the time of publication. We are looking to report against these performance measure in future reports.

Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die EPRA Governance Performance Measures für die Jahre 2016 und 2017.

EPRA Sustainability performance measures (Governance)				Corporate performance	
Impact area	EPRA code	Units of measure	Scope	2016	2017
Board Composition	Gov-Board	Total number	Members of the Executive Board	3	3
		Total number	Independent / Non-executive board members	8	6
		Total number	Independent / Non-executive board members with competencies relating to environmental and social topics ¹	4	4
		Years	Average tenure on the Board of Directors	6.7	7.7
Nomination and selection	Gov-Select	Narrative	Board of Directors ²	N/A	N/A
Conflicts of Interest	Gov-Col	Narrative	Board of Directors	See below ³	See below ³

1 Please refer to the Corporate Governance Section in the annual report 2017 (page 149 ff), where specific competencies are listed and skills and experiences become apparent from the biographies of Ms. Corinne Denzler, Mr. Peter Forstmoser, Mr. Nathan Hetz and Mr. Aviram Wertheim. Mr. Hetz and Mr. Wertheim for example developed specific competencies and experiences in environmental and social topics pertaining to their functions and proven track records as members of the board and CEO of a renowned and listed Real Estate company in their home country market; the same holds true for Ms. Denzler, who looks back on a career in the field of Swiss tourism and is actually CEO of a reputable Swiss Hotel Group. Mr. Forstmoser, has developed and demonstrated over years respective competencies, inter alia as former Chairman of Swiss Re, a leading Swiss Reinsurance Company accustomed with sustainability topics, as former Chairmain of «The Sustainability Forum» Zurich, and as former Member of the Board of the «Center for Corporate Responsibility and Sustainability», an organisation connected with University of Zurich.

2 We did not specifically report on nomination and selection processes for Board members in the annual report. In 2018, a Nomination Committee was formed, which will assist the Board of Directors in nomination/selection processes and establishing adequate criteria and evaluations, tasks which so far laid with the Board of Directors under the lead of the Chairman. We plan respective disclosures in future reports.

3 PSP Swiss Property is required to publish information on management and control at the highest corporate level of the company in its annual report under a separate Corporate Governance section pursuant to the disclosure obligations stipulated in the Directive Corporate Governance (DCG) of SIX Swiss Exchange (see annual report 2017, page 143 ff). It includes the relationship between individual bodies of the company (checks and balances) and the disclosure of specific information. Information on potential conflicts of interest is thus set out throughout the entire Corporate Governance Report, namely in respect to cross-board memberships and cross-shareholdings (none, see Section 1.3 on page 145, and Section 3.1 on page 152), major shareholder (Section 1.2 on page 145) and substantial business relationships with the company (none, see Section 3.1 on page 152), as well as inter alia in the note 32 on page 90 to the consolidated financial statements in respect to related parties.



Ernst & Young AG
Maagplatz 1
Postfach
CH-8010 Zürich

Telefon +41 58 286 31 11
Fax +41 58 286 30 04
www.ey.com/ch

An die Geschäftsleitung der
PSP Swiss Property AG

Zürich, 16. Februar 2018

Bericht des unabhängigen Prüfers

Wir haben die in der deutschen Version des Geschäftsberichts von PSP Swiss Property AG für den Berichtszeitraum bis 31. Dezember 2017 ausgewiesenen Kennzahlen einer **betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit** unterzogen:

- Die Nachhaltigkeitskennzahlen bezüglich des Energieverbrauchs und des Wasserverbrauchs sowie Informationen zu CO₂-Emissionen (Scope 1 & 2) in der Tabelle auf Seite 170 des Geschäftsberichts
- Die Nachhaltigkeitskennzahlen bezüglich CO₂-Emissionen aus dem Geschäftsverkehr (Scope 3) auf Seite 171 des Geschäftsberichts

Einschränkungen des Auftrags

Unser Auftrag beschränkte sich auf die Prüfung der oben erwähnten Informationen. Insbesondere haben wir folgende Informationen des Berichts nicht beurteilt:

- Andere Informationen als die oben aufgeführten Nachhaltigkeitsindikatoren
- Kennzahlen für frühere Berichtsperioden
- Qualitative Aussagen

Verantwortung der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG ist für die Erhebung der ausgewiesenen Kennzahlen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien verantwortlich. Diese Verantwortung umfasst die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung interner Kontrollen mit Bezug auf die Erstellung der Kennzahlen, die frei von wesentlichen Fehlern als Folge von Verstössen oder Irrtümern sind.

Kriterien

PSP Swiss Property AG definierte als massgeblichen Kriterien (nachfolgend „die anwendbaren Kriterien“):

- GHG Protocol Corporate Standard (Überarbeitete Auflage)

Eine Zusammenfassung der Guidelines kann der Greenhouse Gas Protocol Homepage (online unter <http://www.ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/ghg-protocol-revised.pdf>) entnommen werden. Wir sind der Auffassung, dass diese Kriterien für die Durchführung unseres Auftrags angemessen sind.

Die Quantifizierung der Emissionskennzahlen ist aufgrund unzureichender wissenschaftlicher Kenntnisse bezüglich der Emissionsfaktoren und den erforderlichen Werten zur Addierung der Emissionen verschiedener Gase mit Unsicherheiten behaftet.

Unabhängigkeit und Qualitätssicherung

Wir haben die Unabhängigkeits- und sonstigen beruflichen Verhaltensanforderungen des Code of Ethics for Professional Accountants des International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA Code) eingehalten. Der IESBA Code legt fundamentale Grundsätze für das berufliche Verhalten bezüglich Integrität, Objektivität, berufliche Kompetenz und erforderliche Sorgfalt, Verschwiegenheit und berufswürdiges Verhalten fest.

Unser Unternehmen wendet International Standard on Quality Control 1 an und unterhält dementsprechend ein umfassendes Qualitätssicherungssystem mit dokumentierten Regelungen und Massnahmen zur Einhaltung der beruflichen Verhaltensanforderungen, beruflichen Standards und anwendbaren gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen.



Unsere Verantwortung

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit ein Urteil über die obengenannten Kennzahlen abzugeben. Wir haben unseren Auftrag in Übereinstimmung mit dem International Standard on Assurance Engagements 3410 „Assurance Engagements on Greenhouse Gas Statements“, herausgegeben vom International Auditing and Assurance Board, durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Informationen im Bericht in allen wesentlichen Belangen frei von falschen Darstellungen sind.

In Übereinstimmung mit der Auftragsbestätigung sind wir bei der Durchführung unseres Auftrages ausschliesslich gegenüber der Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG verantwortlich.

Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Wirtschaftsprüfers. Dies beinhaltet die Beurteilung von Risiken wesentlicher falscher Angaben im Bericht unter Zugrundelegung der anwendbaren Kriterien.

Unsere Prüfungshandlungen umfassten Befragungen, Beobachtung von Prozessabläufen, Einsichtnahme in Dokumente, analytische Prüfungshandlungen und die Beurteilung der Angemessenheit von Methoden zur Quantifizierung und der Berichterstattung.

Unsere Vorgehensweise

Unsere Überprüfung umfasste im Wesentlichen folgende Arbeiten:

- Beurteilung der Angemessenheit der zugrunde gelegten Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- Befragung von Mitarbeitern, die für die Datensammlung, -konsolidation und -berechnung der Kennzahlen verantwortlich sind, zur Beurteilung des Prozesses zur Erstellung des Berichts, des Berichterstattungssystems, der Methoden der Datengewinnung und -aufbereitung sowie der internen Kontrollen, soweit sie für die prüferische Durchsicht der Informationen relevant sind
- Einsichtnahme in die Dokumentation der Systeme und Prozesse zur Erhebung, Analyse und Aggregation der Informationen und deren stichprobenartige Überprüfung
- Analytische Überlegungen, Befragungen und Dokumenteneinsicht in Stichproben hinsichtlich der Erhebung und Berichterstattung der quantitativen Informationen

Bei einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit sind die durchgeführten Prüfungshandlungen in ihrer Art und zeitlichen Einteilung im Vergleich zu einer Prüfung zur Erlangung von hinreichender Sicherheit weniger umfangreich, so dass dementsprechend eine erheblich geringere Sicherheit gewonnen wird. Dementsprechend geben wir kein Prüfungsurteil mit hinreichender Sicherheit ab, ob PSP's Kennzahlen in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien erstellt worden sind.

Prüfungsurteil

Auf der Grundlage der durchgeführten Prüfungshandlungen und der erlangten Prüfungsnachweise sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, aus denen wir schliessen müssten, dass die Informationen im Bericht in wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den oben genannten Kriterien aufgestellt worden sind.

Sonstiger Sachverhalt

Die Nachhaltigkeit Kennzahlen der PSP Swiss Property AG für das am 31.12.2016 abgeschlossene Geschäftsjahr wurden einer betriebswirtschaftlichen Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit durch einen anderen unabhängigen Prüfer unterzogen, der am 6. March 2017 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesen Nachhaltigkeit Kennzahlen abgegeben hat.

Ernst & Young AG

Roger Müller
Partner

Chiara Rinaldi
Senior Manager

Zusatz- informationen

188	Kennzahlen pro Region
190	Immobilienangaben
200	Zusatzangaben Projektentwicklung
202	Verkäufe Liegenschaften
202	Fälligkeitsprofil der Mietverträge
203	Mieterstruktur
204	Mehrjahresübersicht
206	Kontaktstellen und wichtige Daten
207	Kundenbetreuung

Kennzahlen pro Region

(in CHF 1 000)	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								
2017	82	162 707	10 586	11 029	141 092	61.3%	173 182	59.5%
2016	82	159 013	10 658	9 598	138 757	58.8%	176 238	59.6%
Genf								
2017	16	26 354	4 612	1 706	20 036	8.7%	34 083	11.7%
2016	16	30 471	4 453	1 862	24 155	10.2%	34 257	11.6%
Basel								
2017	14	24 835	1 651	1 854	21 330	9.3%	25 541	8.8%
2016	14	25 698	1 696	1 578	22 425	9.5%	25 529	8.6%
Bern								
2017	13	12 824	1 382	928	10 513	4.6%	15 433	5.3%
2016	14	12 305	1 328	719	10 257	4.3%	15 638	5.3%
Lausanne								
2017	14	17 269	2 007	601	14 660	6.4%	18 809	6.5%
2016	14	17 849	2 120	1 094	14 636	6.2%	18 891	6.4%
Übrige Standorte								
2017	18	19 523	2 200	1 301	16 023	7.0%	23 923	8.2%
2016	21	19 607	2 165	952	16 490	7.0%	25 139	8.5%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
2017	12	10 367	3 464	373	6 531	2.8%	n.a. ⁸	n.a.
2016	10	12 803	3 601	- 35	9 237	3.9%	n.a. ⁹	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
2017	169	273 881	25 902	17 792	230 186	100.0%	290 970	100.0%
2016	171	277 747	26 021	15 768	235 957	100.0%	295 692	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leer stehenden Flächen).

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

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerter.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

6 Stichtag-Betrachtung (Marktmieten bei leer stehenden Flächen).

7 Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung.

8 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2017 TCHF 34 076.

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

	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 ⁶	Leer- stands- quote (CHF) ^{6,7}	Leer- stand in m ²	Leer- stands- quote (m ²)
	174 450	58.9%	19 507	4 036 057	57.3%	4.0%	3.5%	11 081	6.4%	39 898	8.0%
	178 758	58.8%	16 260	3 992 015	57.9%	4.1%	3.6%	12 532	7.1%	44 551	8.9%
	37 437	12.6%	16 722	760 912	10.8%	3.5%	2.7%	6 028	17.7%	17 326	20.5%
	38 495	12.7%	- 18 827	740 953	10.7%	4.1%	3.2%	7 388	21.6%	18 764	22.2%
	25 966	8.8%	12 830	544 856	7.7%	4.6%	4.0%	590	2.3%	2 956	3.2%
	25 962	8.5%	13 545	530 390	7.7%	4.9%	4.3%	501	2.0%	2 654	2.9%
	13 982	4.7%	6 357	292 576	4.2%	4.4%	3.6%	1 549	10.0%	10 156	17.5%
	14 174	4.7%	2 967	285 678	4.1%	4.4%	3.7%	1 907	12.2%	10 916	18.9%
	21 672	7.3%	5 486	355 280	5.0%	4.9%	4.2%	1 206	6.4%	3 725	4.9%
	22 093	7.3%	9 585	349 007	5.1%	5.2%	4.3%	702	3.7%	3 386	4.4%
	22 923	7.7%	15 055	394 220	5.6%	5.0%	4.1%	3 540	14.8%	15 912	17.2%
	24 551	8.1%	- 9 483	399 925	5.8%	4.9%	4.1%	4 349	17.3%	20 835	19.6%
	n.a.	n.a.	7 295	661 892	9.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	n.a.	n.a.	- 64 254	595 885	8.6%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	296 429	100.0%	83 253	7 045 793	100.0%	4.2%	3.5%	23 995	8.2%	89 973	9.9%
	304 033	100.0%	- 50 208	6 893 854	100.0%	4.3%	3.6%	27 379	9.3%	101 106	11.0%

Immobilienangaben

Region	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	2 181	0	0	837	3 018
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	4 146	0	0	196	4 342
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 538	0	0	0	7 538
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 471	0	0	518	6 989
Wallisellen, Richtistr. 7	4 582	8 672	0	0	531	9 203
Wallisellen, Richtistr. 9	4 080	6 003	0	0	0	6 003
Wallisellen, Richtistr. 11	4 988	6 967	0	0	404	7 371
Zürich, Alfred Escher-Str. 17	275	997	0	0	0	997
Zürich, Augustinergasse 25	236	277	0	314	123	714
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 524	2 032	0	0	4 556
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	1 740	0	71	3 562
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	10 373	0	0	1 464	11 837
Zürich, Binzring 15/17	33 878	35 680	0	0	4 659	40 339
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	1 155	3 394	236	0	376	4 006
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	3 440	1 238	0	293	4 971
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	711	0	0	0	711
Zürich, Dufourstr. 56	900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7	1 296	2 607	433	0	194	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10	4 122	7 545	0	0	625	8 170
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62	10 382	14 797	0	885	8 518	24 200
Zürich, Förrlibuckstr. 66	2 055	5 252	0	0	1 950	7 202
Zürich, Förrlibuckstr. 110	2 963	9 531	350	194	1 401	11 476
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)	3 495	0	0	1 737	63	1 800
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 829	0	0	173	5 002

- 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- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
33	34.0%	1.5%	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%	5.2%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
209	0.7%	7.1%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
90	5.5%	5.7%	1992	2010	01.10.1999	PR	ME	23.7%
137	0.0%	5.4%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	54.3%	2.4%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	16.3%	5.2%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	0.0%	4.8%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	9.2%	5.1%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.9%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	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%	2.4%	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%	2.2%	1931	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
144	38.5%	4.4%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.6%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	3.2%	3.1%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	3.7%	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	0.0%	3.4%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.3%	3.3%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	21.3%	3.4%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.9%	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	9.8%	5.4%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	1.2%	4.6%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	4.7%	4.6%	1989	2016 17	01.04.2001	PR	AE	100.0%
81	1.5%	5.1%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	10.1%	4.6%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	9.6%	3.1%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.7%	4.3%	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 200 bis 201.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	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	663	3 001
Zürich, Gartenstr. 32	694	1 688	0	0	19	1 707
Zürich, Genferstr. 23	343	930	0	0	88	1 018
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 740	795	0	109	2 644
Zürich, Goethestr. 24	842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	7 217	815	0	1 020	9 052
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 372	4 981	0	758	24 111
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 873	1 288	0	5 422	23 583
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	11 427	995	80	6 850	19 352
Zürich, Hottingerstr. 10–12	1 922	3 574	0	0	660	4 234
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	620	1 107
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6	686	283	83	190	2 293	2 849
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26	657	1 537	0	0	206	1 743
Zürich, Limmatquai 4	529	2 370	159	222	114	2 865
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	2 816	0	0	154	2 970
Zürich, Lintheschergasse 23	135	359	0	80	171	610
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	854	0	34	1 700
Zürich, Schaffhauserstr. 611	1 981	2 821	656	0	124	3 601
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 987	739	0	1 048	4 774
Zürich, Seefeldstr. 5	498	604	0	307	289	1 200
Zürich, Seefeldstr. 123	2 580	6 481	1 562	0	246	8 289
Zürich, Seestr. 353 ⁷	3 593	7 135	0	0	570	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	4 196	262	0	541	4 999
Zürich, Stauffacherstr. 31	400	534	0	204	863	1 601
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	6 456	0	0	1 569	8 025
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	373 719	35 569	12 043	80 431	501 762

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- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
0	0.0%	3.3%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	1.6%	2.6%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
21	0.9%	3.1%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	19.1%	2.1%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	45.7%	2.0%	1904	1993 2010 12	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	21.4%	3.4%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	6.8%	3.6%	1992	2009 13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
41	19.6%	3.4%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	27.4%	4.2%	1952	1997 2006	01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	16.3%	1.9%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	4.3%	1.9%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	16.9%	2.6%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.9%	4.3%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	5.8%	3.1%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
36	2.0%	3.9%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	0.0%	5.4%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	1.6%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	32.8%	2.3%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	0.0%	3.7%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.4%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	0.0%	3.8%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.8%	4.3%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	19.6%	3.9%	2001 02	2016	01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	2.7%	2.2%	1959	2003 08	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
90	2.4%	2.9%	1972	2004 17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	13.6%	4.0%	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	0.3%	3.8%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	10.6%	3.2%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	22.8%	2.5%	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%	3.0%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	4.7%	3.1%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.0%	3.9%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	27.8%	3.0%	1981	2006 16	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	10.4%	4.0%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.6%	4.4%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 672	6.4%	3.5%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 200 bis 201.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	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	4 512	1 164	0	39	5 715
Genève, Place du Molard 7	593	2 126	0	843	408	3 377
Genève, Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1	926	3 412	0	0	450	3 862
Genève, Rue de la Corraterie 24/26	1 005	1 567	617	0	196	2 380
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	1 059	173	0	77	1 309
Genève, Rue des Bains 31 bis, 33, 35	3 368	10 546	1 032	0	432	12 010
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58	2 864	5 792	0	0	562	6 354
Genève, Rue du Mont-Blanc 12	258	1 468	174	0	0	1 642
Genève, Rue du Prince 9/11	578	2 985	796	0	367	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	8 753	0	0	5 307	14 060
Total	32 221	67 130	4 594	977	11 702	84 403
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	336	0	530	314	1 180
Basel, Dornacherstr. 210	4 994	9 764	2 761	0	2 019	14 544
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	846	1 923
Basel, Grosspeterstr. 18, 20	8 062	13 194	0	0	628	13 822
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5	7 018	15 393	0	0	0	15 393
Basel, Kirschgartenstr. 12/14	1 376	4 962	791	143	480	6 376
Basel, Marktgasse 4	272	374	373	0	327	1 074
Basel, Marktgasse 5	330	997	296	0	117	1 410
Basel, Marktplatz 30/30A	560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	3 900	12 691	0	0	122	12 813
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 239	0	198	336	3 773
Basel, Steinentorberg 8/12	2 845	6 999	0	280	7 426	14 705
Total	35 244	70 701	5 947	1 926	13 714	92 288

- 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- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
181	0.0%	4.1%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.4%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	9.6%	2.3%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	18.3%	1.7%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	4.7%	1895	1999	01.04.2001	PR	AE	100.0%
10	1.1%	1.2%	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	20.0%	2.9%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
50	1.4%	3.9%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.2%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	6.1%	3.3%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.3%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
186	98.2%	-2.0%	2002 04		01.02.2004	PR	AE	100.0%
824	17.7%	2.7%						
0	8.8%	2.8%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
5	9.2%	4.1%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.1%	2.4%	1896	1981 82 2005 16	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	6.2%	3.5%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	2.2%	5.4%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.5%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.0%	4.5%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	2.2%	3.4%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	0.0%	3.8%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	9.3%	3.5%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	0.6%	4.1%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
652	2.3%	4.0%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 200 bis 201.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	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	233	2 639
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	7 052	1 470	0	875	9 397
Bern, Seilerstr. 8a	1 049	3 644	386	0	572	4 602
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
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10–92	67 099	2 650	759	0	11 428	14 837
Total	83 139	30 762	7 611	3 249	16 268	57 890
Lausanne						
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 251	0	262	385	2 898
Lausanne, Av. de Sévelin 40	3 060	1 698	0	0	4 966	6 664
Lausanne, Av. de Sévelin 46	3 320	10 527	0	0	4 658	15 185
Lausanne, Av. de Sévelin 54	1 288	639	0	0	2 371	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	2 341	1 633	1 561	366	5 901
Lausanne, Place Saint-François 15	5 337	8 807	1 710	0	36	10 553
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 261	579	0	468	2 308
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 896	265	0	4 140	12 301
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 770	1 320	0	0	3 090
Lausanne, Rue du Pont 22	465	1 331	330	295	400	2 356
Total	28 507	44 063	6 906	2 118	23 579	76 666

- 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- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
0	0.0%	3.8%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	3.4%	3.7%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	9.0%	4.6%	1964 76	1992 95 2006 09	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	21.5%	2.6%	1965	1997 2004 11	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	0.1%	4.2%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	8.3%	4.5%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	8.3%	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%	4.2%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE BR	100.0%
72	57.2%	0.9%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
258	10.0%	3.6%						
23	0.3%	4.7%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	4.2%	4.4%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	9.7%	5.9%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	6.7%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
8	5.4%	6.1%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.8%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
0	0.0%	4.5%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	30.8%	1.5%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	0.0%	4.2%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	2.2%	6.3%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	4.8%	2.9%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	10.0%	3.7%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	6.3%	3.9%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
593	6.4%	4.2%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 200 bis 201.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	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	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	14 210	555	0	3 703	18 468
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	6 938	3 441	0	2 678	13 057
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 708	459	509	1 226	10 902
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes	269	882	549	0	104	1 535
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
Olten, Baslerstr. 44	657	2 045	401	0	596	3 042
Rheinfelden, Salmencenter / Quellenhaus Baslerstr. 2 – 16	34 241	4 819	5 960	0	12 826	23 605
Solothurn, Gurzelngrasse 6	0	475	507	0	44	1 026
Uster, Bankstr. 11	960	0	207	201	557	965
Winterthur, Marktgrasse 74	351	0	658	0	547	1 205
Winterthur, Untertor 34	146	404	0	92	220	716
Zug, Kolinplatz 2	285	792	119	0	180	1 091
Total	55 431	45 823	16 505	802	29 310	92 440
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.
Köniz, Projekt «Spiegel» ⁹	1 608	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	5 513	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Rheinfelden, Projekt «Bahnhofareal Rheinfelden» ⁹	11 473	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» ⁹	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	79 009	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	563 677	632 198	77 132	21 115	175 004	905 449

- 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- tums- verhält- nis ⁵	Eigen- tums- quote
29	0.0%	4.5%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.3%	4.6%	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%
63	1.9%	5.5%	1994		15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	23.1%	3.9%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
143	48.0%	2.9%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	0.0%	3.8%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	6.2%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.5%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
0	11.1%	3.7%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	0.5%	5.0%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	0.0%	4.5%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
410	22.4%	3.4%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	1.3%	3.8%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	3.2%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	11.9%	2.8%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	7.8%	3.1%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	5.9%	3.8%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
823	14.8%	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.		01.04.2004	IS	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	STWE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	PP	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2004	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.						
7822	8.2%	3.5%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 200 bis 201.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «Grosspeter Tower»

Basel, Grosspeteranlage 29, Grosspeterstrasse 44

Projektbeschreibung

Neubau Hochhaus (Zero-Emission-Betrieb) mit gemischter Nutzung (Hotel- und Büroflächen). Nutzfläche ca. 18 000 m².

Projektstand

Im Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 120 Mio.
(davon CHF 106.6 Mio. beansprucht)
Vermietungsstand: 70% (Hotel und Büros)

Fertigstellung

Anfang 2018

Projekt «Rue Saint-Martin»

Lausanne, Rue Saint-Martin 7

Projektbeschreibung

Totalsanierung

Projektstand

Im Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 13 Mio.
(davon CHF 6.8 Mio. beansprucht)
Vermietungsstand: 0%

Fertigstellung

Ende 2018 /
Anfang 2019

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse»

Zürich, Hardturmstrasse 161, Förrlibuckstrasse 150

Projektbeschreibung

Totalsanierung

Projektstand

Im Bau

Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio.
(davon CHF 46.6 Mio. beansprucht)
Vermietungsstand: 75%

Fertigstellung

Ende 2018 /
Anfang 2019

Projekt «Bahnhofquai/-platz»

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

Projektbeschreibung

Totalsanierung in drei Etappen.
Geplante Investitionssumme
Gesamtprojekt ca. CHF 100 Mio.

Projektstand

Im Bau (Etappe 1)

Liegenschaft Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 55 Mio.
(davon CHF 9.6 Mio. beansprucht)
Vermietungsstand: 17%

Fertigstellung

2019

In Planung (Etappe 2)

Baubeginn: 2018
Liegenschaft Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio.
(davon CHF 4.5 Mio. beansprucht)
Vermietungsstand: n.a.

tbd

In Überprüfung (Etappe 3)

Liegenschaft Bahnhofplatz 2
Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio.
Vermietungsstand: n.a.

tbd

**«Residenza Parco Lago»
Paradiso, Via Bosia 5**

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Projekt mit Eigentumswohnungen, Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen. Nutzfläche ca. 13 000 m ² .	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 80 Mio. (davon CHF 7.2 Mio. beansprucht) Verkaufsstand: n.a.	Anfang 2020

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

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 30 Mio. (davon CHF 4.8 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 70%	2020

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

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Ersatzneubau Nutzfläche ca. 23 000 m ² .	In Planung Baubeginn: Anfang 2018 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 130 Mio. (davon CHF 8.7 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: n.a.	Anfang 2021

Die übrigen, nicht aufgeführten Areale und Entwicklungsliegenschaften befinden sich derzeit in Überprüfung oder sind fertiggestellt.

Verkäufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücks- fläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Aigle, Route Industrielle 20, Depot	11 955	0	0
Gwatt (Thun), Eisenbahnstr. 95	14 291	0	0
Rheinfelden, «Salmenpark II»	13 675	n.a.	n.a.

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Marktwertanpassungs- möglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristet, jederzeit kündbare Verträge	7%	7%
2018	10%	10%
2019	10%	13%
2020	8%	12%
2021	14%	14%
2022	19%	16%
2023	4%	6%
2024	2%	1%
2025	10%	10%
2026	5%	4%
2027	1%	1%
2028+	9%	7%
Total	100%	100%

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	0	2 212	2 212	0	01.04.2004	11.10.2017
	0	8 769	8 769	0	01.10.2008	03.04.2017
	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	01.01.2004	18.08.2017

Mieterstruktur

	31. Dezember 2016	31. Dezember 2017
Swisscom	10%	11%
Google	5%	4%
Roche	2%	2%
Schweizer Post	3%	2%
Bär & Karrer	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	9%
Übrige	69%	69%
Total	100%	100%

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

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2013	2014	2015	2016	2017
Liegenschaftsertrag	CHF 1000	279 143	277 150	275 063	276 316	272 454
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.7	0.2	0.2	- 1.6	- 1.1
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1000	128 144	5 789	33 791	- 50 208	83 253
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1000	13 048	6 813	3 259	14 224	20 243
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1000	0	2 026	1 374	1 354	627
Total übrige Erträge	CHF 1000	6 088	6 987	4 588	6 291	5 043
Total Betriebsertrag	CHF 1000	426 423	298 765	318 075	247 976	381 621
Total Betriebsaufwand	CHF 1000	- 56 571	- 53 730	- 52 776	- 56 970	- 55 892
Betriebserfolg (Ebit)	CHF 1000	369 852	245 035	265 298	191 006	325 729
Finanzerfolg	CHF 1000	- 30 878	- 30 662	- 29 035	- 26 430	- 24 370
Gewinn vor Steuern	CHF 1000	338 974	214 373	236 263	164 577	301 360
Ertragssteueraufwand	CHF 1000	- 67 980	- 39 027	- 48 537	- 29 710	- 43 957
Reingewinn	CHF 1000	270 993	175 346	187 726	134 867	257 403
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹	CHF 1000	173 643	169 345	161 287	172 548	178 251
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1000	242 480	238 242	232 690	241 572	242 817
Ebitda-Marge	%	81.3	81.8	82.0	81.3	81.5
Zinsdeckungsfaktor ²	Faktor	7.9	7.8	8.0	9.1	10.0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF 1000	194 108	226 004	183 369	205 380	173 499
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1000	- 73 179	- 171 360	- 76 967	- 341 315	- 249 628
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1000	- 117 118	59 803	- 109 304	127 705	88 434
Bilanzsumme	CHF 1000	6 541 812	6 684 665	6 791 923	7 041 368	7 384 243
Anlagevermögen	CHF 1000	6 351 502	6 545 624	6 665 374	6 950 038	7 138 560
Umlaufvermögen	CHF 1000	190 309	139 041	126 548	91 329	245 683
Eigenkapital	CHF 1000	3 839 230	3 840 795	3 870 473	3 866 754	3 988 560
Eigenkapitalquote	%	58.7	57.5	57.0	54.9	54.0
Eigenkapitalrendite	%	7.2	4.6	4.9	3.5	6.6
Fremdkapital	CHF 1000	2 702 582	2 843 869	2 921 450	3 174 613	3 395 683
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1000	2 348 628	2 740 801	2 564 380	3 088 106	3 337 953
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1000	353 954	103 068	357 070	86 508	57 730
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1000	1 838 784	1 928 669	1 969 035	2 248 436	2 491 087
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.1	28.9	29.0	31.9	33.7
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	77.2	83.9	79.7	96.4	96.0
Durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	1.95	1.76	1.70	1.42	1.16
Durchschnittlicher Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	3.4	3.9	3.4	4.3	3.6

Portfoliokennzahlen	Einheit	2013	2014	2015	2016	2017
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	161	161	163	161	157
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 033 930	6 161 136	6 223 006	6 297 968	6 383 901
Brutto-Rendite ³	%	4.6	4.5	4.4	4.3	4.2
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.9	3.9	3.6	3.5
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ³	%	8.0	10.0	8.5	9.3	8.2
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	10	8	10	12
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	431 647	446 908	501 371	595 885	661 892
Personalbestand						
Periodenende	Personen	86	83	87	90	86
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79	78	81	84	81
Kennzahlen pro Aktie						
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	5.91	3.82	4.09	2.94	5.61
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	3.79	3.69	3.52	3.76	3.89
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25	3.25	3.30	3.35	3.40⁵
Payout-Ratio ⁶	%	85.8	88.1	93.8	89.1	87.5
Barrendite ⁷	%	4.3	3.8	3.8	3.8	3.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	83.70	83.74	84.38	84.30	86.96
Prämie/(Abschlag) zum NAV ⁹	%	- 9.8	2.5	4.3	4.4	6.2
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern⁸	CHF	99.25	99.57	100.83	100.95	104.22
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	- 23.9	- 13.8	- 12.7	- 12.8	- 11.4
Aktienkurs Höchst	CHF	91.25	86.50	99.75	99.10	94.50
Aktienkurs Tiefst	CHF	74.15	74.25	78.25	78.95	85.75
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.50	85.80	88.00	88.00	92.35
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891	45 867 891

1 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 36, Fussnote 1.

2 Ebitda ohne Liegenschaftserfolge/Finanzerfolg.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2018 für das Geschäftsjahr 2017:
Ausschüttung von Dividende.

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.

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 2018
5. April 2018, Lake Side, Zürich

Publikation Q1 2018
8. Mai 2018

Publikation H1 2018
17. August 2018

Publikation Q1 – Q3 2018
13. November 2018

Geschäftsleitung

Giacomo Balzarini

Chief Executive Officer

Adrian Murer

Chief Investment Officer

Martin Heggli

Chief Operating Officer

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Ronald Ruepp

Sekretär des Verwaltungsrats
Telefon +41 (0)41 728 04 04
E-Mail ronald.ruepp@psp.info

Investor Relations

Vasco Cecchini

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

Kundenbetreuung

Immobilienbewirtschaftung, Geschäftsstellen

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.

Zürich

Leitung: Thomas Bracher

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

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: Sandro Wenger

PSP Management AG
Baslerstrasse 44
CH-4600 Olten
Telefon +41 (0)62 919 90 00
Fax +41 (0)62 919 90 01



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

