



p|s|p
Swiss Property

2018 Geschäftsbericht

Inhalt

4	Vorwort des Verwaltungsrats	39	Finanzberichte
		40	Konzernrechnung
6	2018 in Kürze	108	EPRA-Reporting
10	Bericht zum Geschäftsjahr 2018	114	Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)
15	Portfolio	127	Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
16	Anlagelienschaften	143	Corporate Governance
18	Areale und Entwicklungsliegenschaften	167	Nachhaltigkeitsbericht
22	Portfolioübersicht	187	Zusatzinformationen
24	Porträts ausgewählter Liegenschaften	188	Immobilienportfolio
33	Firmenporträt	206	Mehrjahresübersicht
34	Firmenporträt	208	Kontaktstellen und wichtige Daten
35	Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	209	Kundenbetreuung
36	Die PSP-Aktie		

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

Unser Fokus auf Qualität und Top-Lagen hat sich auch 2018 bezahlt gemacht. Und dank unserem umfangreichen Investitions- und Renovationsprogramm werden wir auch für die Zukunft bestens gerüstet sein.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Geschäftsverlauf

2018 war ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Wie in der Vergangenheit konzentrierten wir uns auf die Optimierung unseres Immobilienportfolios. Parallel zu Sanierungen und Modernisierungen ausgewählter Anlageliegenschaften trieben wir die Entwicklung unserer Areale und Projekte voran. Dazu kamen Akquisitionen und gezielte Verkäufe.

Sehr zufrieden sind wir mit unseren Vermietungsaktivitäten. Wir legten besonderen Wert auf die frühzeitige Bearbeitung der zur Verlängerung anstehenden Mietverträge sowie die aktive Vermarktung von leerstehenden Flächen. Dafür haben wir auch entsprechende Ressourcen ausgebaut und die Prozesse optimiert. Dank der positiven Nachfrageentwicklung und unterstützt durch die laufende Portfoliobereinigung konnten wir den Leerstand von 8.2% Ende 2017 deutlich auf 5.0% per Ende 2018 reduzieren.

2018 erwirtschafteten wir einen Gewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 176.3 Mio. Dies entspricht einer geringfügigen Abnahme um CHF 1.5 Mio. oder 0.8% gegenüber 2017 (CHF 177.7 Mio.). Der Grund: 2017 fielen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen um CHF 9.1 Mio. höhere Erträge als 2018 an. Der Gewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Gewinn 2018 erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 4. April 2019 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.40). Dies entspricht einer Rendite von 3.6% auf dem Jahresendkurs 2018 von CHF 96.85. Damit bleiben wir unserer

aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigen unsere Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Beim Anlageportfolio haben wir unsere Position vor allem in der Westschweiz gestärkt. Im 1. Quartal 2018 integrierten wir die neun von Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. erworbenen Immobilien. Die Büroliegenschaften sind alle zentral gelegen und in einem hervorragenden Zustand. Die Akquisition passt bestens in unsere strategische Ausrichtung.

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie sind auch substanzielle Renovationen sowie Um- und Neubauten wichtige Erfolgsfaktoren. Wir wollen vorab unser bestehendes Liegenschaftsportfolio so optimieren beziehungsweise weiterentwickeln, dass wir organisch wachsen können. Dabei orientieren wir uns konsequent an den Kundenbedürfnissen hinsichtlich Qualität und Flexibilität von Mietflächen. Ein gutes Beispiel hierfür ist der «Grosspeter Tower» in Basel, den wir im Frühjahr 2018 fertigstellten. Entstanden ist eines der markantesten Bauwerke der Stadt mit zeitgemässen Büroräumlichkeiten und einem Hotel. Erfreulich ist auch der Fortschritt beim Neubau «ATMOS» in Zürich-West. Anfang Oktober 2018 wurde der Grundstein für den Neubau gelegt. Mit dem neuen Geschäftshaus werden wir unsere Stellung in Zürich-West erheblich stärken.

Für unsere Areale und Entwicklungsliegenschaften haben wir in den kommenden Jahren rund CHF 295 Mio. für Investitionen eingeplant. Ferner sind allein für 2019 Erneuerungsinvestitionen von insgesamt rund CHF 60 Mio. für das Anlageportfolio vorgesehen.

Vermietungsmarkt

Die günstige Wirtschaftslage hat die Unternehmen 2018 zu vermehrter Nachfrage nach Büroflächen animiert. Die steigende Nachfrage konzentriert sich vor allem an zentralen Lagen oder in aufstrebenden Quartieren der Wirtschaftsstandorte. Im Wirtschaftsraum Zürich – einem unserer Hauptmärkte – profitierten vor allem Lagen, die bereits über eine gute Nachfragestruktur verfügten, von der positiven wirtschaftlichen Entwicklung. Gleichzeitig stieg jedoch die Bautätigkeit vor allem an peripheren Lagen weiter an. Insgesamt blieb der Schweizer Büromarkt ein Mietermarkt.

Verkaufsflächen hatten es auch 2018 schwer. Besonders veraltete Ladenformate an schlechten Lagen, aber auch klassische Einkaufszentren litten und leiden unter dem irreversiblen Trend zum Online-Shopping. Gute Passanten- und Zentrums-lagen sind von diesem Wandel im Einkaufsverhalten weniger stark betroffen. Unsere Liegenschaften mit Ladengeschäften befinden sich grösstenteils an solch guten Lagen.

Ausblick

Der Schweizer Wirtschaft geht es derzeit gut. Der konjunkturelle Höhepunkt scheint allerdings überschritten zu sein. Für 2019 erwarten die meisten Ökonomen eine Wirtschaftsberuhigung und Normalisierung der hohen Wachstumsraten. Alles in allem bleiben die Prognosen indessen positiv. Bei den Zinsen wird es 2019 kaum zu grösseren Veränderungen kommen. Die US-Notenbank hat zwar mit Zinserhöhungen in kleinen Schritten begonnen, solange jedoch die Europäische Zentralbank nicht nachzieht, sind auch von der Schweizerischen Nationalbank keine markanten Zinserhöhungen zu erwarten.

Aufgrund der guten Schweizer Wirtschaftslage ist zu erwarten, dass die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten anhält. Die Aussichten für Immobiliengesellschaften wie PSP Swiss Property, die sich zu einem grossen Teil auf Büroliegenschaften an guten Lagen fokussieren, sind somit positiv – auch

wenn sich die Konjunktur im laufenden Jahr etwas abkühlen sollte.

Unser Fokus bleibt unverändert: Wir modernisieren ausgewählte Immobilien, entwickeln unsere Projekte weiter und bleiben aktiv in der Vermietung. Zukäufe kommen nur in Frage, wenn sie langfristig Mehrwert in Aussicht stellen.

Bezüglich Finanzierung halten wir an unserer bewährten konservativen Politik fest. Und wie in der Vergangenheit werden wir bei Bedarf auch den Kapitalmarkt prüfen.

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von CHF 250 Mio. (2018: CHF 241.7 Mio.).

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2019 mit einer Quote von unter 5% (Ende 2018: 5.0%).



Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats

25. Februar 2019

2018

in Kürze

Kennzahlen

**Gewinn ohne
Liegenschaftserfolge**
CHF 176.2 Mio.

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet die Basis für die Gewinnausschüttung.

Eigenkapitalbasis
CHF 4.157 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 54.6% verfügen wir über eine starke Bilanz.

Portfoliowert

CHF 7.442 Mrd.

Die Portfolioqualität haben wir durch gezielte Renovationen und weitere bauliche Massnahmen für insgesamt CHF 126 Mio. weiter verbessert.

Dividende
CHF 3.50 /Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 4. April 2019 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.6% auf dem Jahresendkurs 2018 von CHF 96.85.

EPRA NAV & EPRA EPS
**CHF 110.24 &
CHF 3.64**

Der EPRA NAV liefert alle relevanten Informationen zum Fair Value der Aktiven und Passiven einer Immobiliengesellschaft. EPRA EPS zeigt die zugrunde liegende operative Performance.

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	Restated 2017¹	2018	+/-²
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	272 454	279 373	2.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	- 1.1	0.9	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	83 253	166 692	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	19 614	10 484	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	627	2 472	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	5 043	8 172	
Reingewinn	CHF 1 000	256 890	308 152	20.0%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	177 738	176 250	- 0.8%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	242 187	241 743	- 0.2%
Ebitda-Marge	%	81.5	80.8	
Bilanzsumme	CHF 1 000	7 384 243	7 619 283	3.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	3 988 560	4 156 908	4.2%
Eigenkapitalquote	%	54.0	54.6	
Eigenkapitalrendite	%	6.6	7.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 491 087	2 511 212	0.8%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	33.7	33.0 ⁴	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	157	163	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 383 901	6 778 932	6.2%
Brutto-Rendite ⁵	%	4.2	4.1	
Netto-Rendite ⁵	%	3.5	3.5	
Leerstandsquote (CHF) ^{5, 6}	%	8.2	5.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	12	11	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	661 892	663 174	0.2%
Personalbestand				
Mitarbeiter	Personen	86	91	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	81	86	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁷	CHF	5.60	6.72	20.0%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁷	CHF	3.87	3.84	- 0.8%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.40	3.50 ⁸	2.9%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁹	CHF	86.96	90.63	4.2%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	104.22	109.20	4.8%
Aktienkurs Periodenende	CHF	92.35	96.85	4.9%

1 Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

2 Differenz zu Vorjahresperiode 2017 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2017.

3 Vgl. dazu Definition auf Seite 91, Anmerkung 30.

4 Exkl. Fremdkapital über total CHF 125 Mio., welche in Form von Festgeld angelegt wurden: 31.8%.

5 Gilt für Anlageliegenschaften.

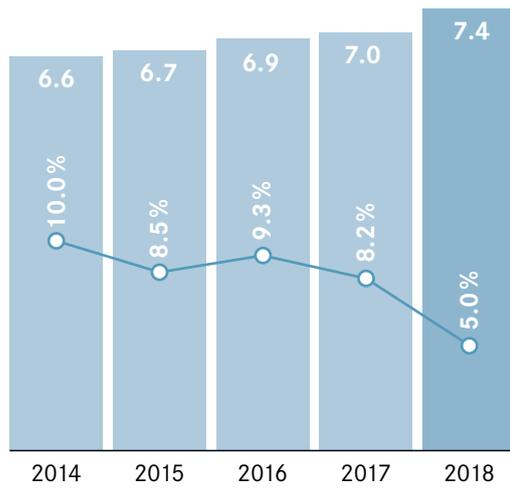
6 Entspricht dem entgangenen Mietertrag in % der Miete bei Vollvermietung, per Periodenende.

7 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

8 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018: Ausschüttung einer Dividende.

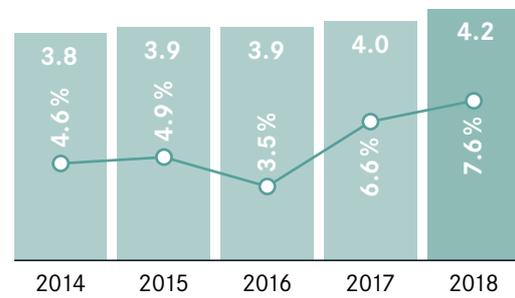
9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio



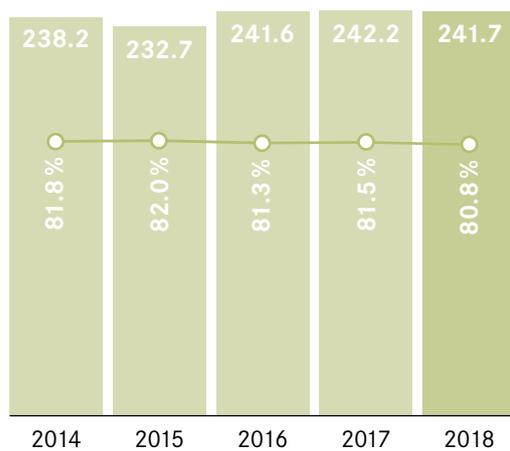
■ Portfoliowert in CHF Mrd.
○ Leerstandsquote in %

Eigenkapital



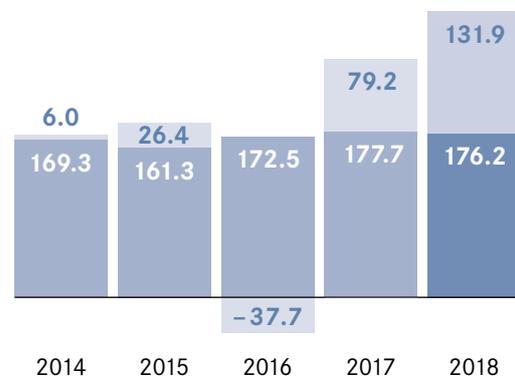
■ Eigenkapital in CHF Mrd.
○ Eigenkapitalrendite in %

Ebitda



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

Zusammensetzung Reingewinn



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

Bericht zum Geschäftsjahr 2018

2018 war wiederum ein erfolgreiches Jahr für PSP Swiss Property.

Markt- und Kundenausrichtung

Die Ausrichtung auf die Kundenbedürfnisse und -erwartungen war auch im Jahr 2018 der Kern unserer Tätigkeiten. Unser Anspruch ist es, die Bedürfnisse der bestehenden und potenziellen Mieter zu verstehen und Nachfragetrends zu antizipieren. Um diese Anforderungen zu meistern, beobachten wir den Markt genau und passen unsere Organisation oder Abläufe entsprechend an.

Marktumfeld

Investitionsmarkt

Insgesamt blieb der Akquisitionsmarkt für Geschäftsliegenschaften umkämpft. Die Preise für Büro- und Geschäftsliegenschaften verharrten 2018 auf hohem Niveau. Für erstklassige Liegenschaften in den Wirtschaftszentren war auch bezüglich der geringen Verfügbarkeit solcher Anlagen keine Veränderung zu beobachten. Anleger nehmen nach wie vor tiefe Nettoanfangsrenditen in Kauf. Die Spitzenrenditen für Büroliegenschaften in Zürich und Genf sind in 2018 sogar leicht gesunken.

Vermietungsmarkt

Büro

Der Büroflächenmarkt hat sich 2018 weiter aufgehellt, allerdings nicht überall gleichermassen. In den Innenstädten (beispielsweise in Zürich) hat die Nachfrage angezogen und es ist ein Angebotsrückgang zu beobachten. Hier ist es kaum möglich, zusätzliche Flächen bereitzustellen; die Bautätigkeit beschränkt sich deshalb auf Umbauten und Modernisierungen. In einem unserer weiteren geographischen Schwerpunkte, Zürich-West, kon-

statieren wir ebenfalls ein reges Interesse an modernen Büroräumlichkeiten. In städtischen Randgebieten (so auch in Zürich-Nord) und verschiedenen weniger zentral gelegenen Standorten ist die Neubautätigkeit hingegen abermals gestiegen, ohne dass die Nachfrage Schritt gehalten hätte; entsprechend harzig läuft es in diesen Gegenden mit dem Leerstandsabbau.

In Genf weisen einzelne Teilmärkte Überkapazitäten auf; zusätzlich werden dort in der nächsten Zeit mehrere Grossprojekte das Angebot erweitern, wodurch nur mit einem schleppenden Leerstandsabbau zu rechnen ist. In Basel ist das Angebot an Büroflächen leicht gesunken. Kurz- bis mittelfristig kommen jedoch auch hier vermehrt moderne Neubauten auf den Markt, die aber relativ gut absorbiert werden dürften.

Generell kann man auch beobachten, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen weniger stark als früher auf die klassischen Sektoren wie Banken und Versicherungen stützt. Mehr und mehr kommt die Nachfrage auch aus dem Gesundheits- und Bildungswesen sowie der Pharmabranche. Auch bei weiteren Branchen wie beispielsweise IT und Kommunikation, Architektur, Unternehmensberatungen oder Anwaltskanzleien ist die Nachfrage angestiegen.

Detailhandel

Bei den Ladengeschäften ist nicht viel Neues zu vermerken. Einkaufstourismus und vor allem der unaufhaltsame Aufstieg des Online-Handels stellen besonders grenznahe Läden, aber auch in die Jahre gekommene Einkaufszentren vor grosse Herausforderungen. Wir sind von diesen Entwicklungen weitgehend verschont geblieben. Unsere Liegenschaften mit Ladengeschäften befinden sich vorwiegend an gut frequentierten und renommierten

Zentrumslagen; diese scheinen vom Wandel im Einkaufsverhalten weniger betroffen zu sein. Im Gegenteil: Top-Adressen wie die Zürcher Bahnhofstrasse sind weiterhin beliebt.

Marktausblick

Der Schweizer Wirtschaft geht es insgesamt gut. Die Beschäftigungszahlen und damit die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten dürften im Idealfall erfreulich bleiben.

Wir rechnen mit einer guten Nachfrage nach Büroräumlichkeiten. Die Nachfrage wird sich eher auf zentral gelegene oder gut erreichbare Standorte konzentrieren. Wir sehen 2019 jedenfalls mit Zuversicht entgegen, auch wenn steigende Büromieten auf breiter Front unwahrscheinlich sind. Bei den Ladenflächen dürfte sich eine konjunkturelle Abkühlung zusätzlich negativ auswirken, wobei Läden an peripheren Lagen stärker davon betroffen wären als solche in den Wirtschaftszentren.

Auf dem Transaktionsmarkt ist 2019 kaum mit einem Abflauen der Käufernachfrage für Büro- und Geschäftsliegenschaften zu rechnen, zumal die Zinsen tief bleiben dürften und es besonders für institutionelle Investoren nach wie vor kaum passende Anlagealternativen im festverzinslichen Bereich gibt.

Konsolidiertes Jahresergebnis 2018

Durch die Anwendung von IFRS 15, Erlöse aus Verträgen mit Kunden, wurde das Geschäftsjahr 2017 «restated». Die Gewinne aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen werden neu nach der sogenannten Percentage-of-Completion-Methode erfasst. Die Anwendung von IFRS 15 hatte keinen wesentlichen Einfluss auf das Geschäftsjahr 2017 (Details dazu finden sich auf der Seite 48).

2018 erwirtschafteten wir einen Gewinn (ohne Liegenschaftserfolge)¹ von CHF 176.2 Mio. (2017: CHF 177.7 Mio.). Die Abnahme um CHF 1.5 Mio. oder 0.8% resultierte in erster Linie aus geringeren Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen. Positiv entwickelten sich dagegen die Mieteinnahmen und die aktivierten Eigenleistungen, beides auch im Zusammenhang mit dem Portfoliokauf (Edmond de Rothschild). Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um CHF 6.9 Mio. auf CHF 279.4 Mio. (2017: CHF 272.5 Mio.), die aktivierten Eigenleistungen stiegen um CHF 2.0 Mio. auf CHF 4.6 Mio. (2017: CHF 2.6 Mio.). Der Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen reduzierte sich um CHF 9.1 Mio. auf CHF 10.5 Mio. (2017: CHF 19.6 Mio.). Der übrige Ertrag stieg um CHF 1.2 Mio. auf CHF 3.5 Mio. (2017: CHF 2.4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge), welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 3.84 (2017: CHF 3.87).

Der Betriebsaufwand stieg um CHF 2.7 Mio. auf CHF 58.6 Mio. (2017: CHF 55.9 Mio.). Der Finanzaufwand sank um CHF 2.4 Mio. auf CHF 22.0 Mio. (2017: CHF 24.4 Mio.).

¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 91, Anmerkung 30.

Der Reingewinn (inklusive Liegenschaftserfolge) erreichte CHF 308.2 Mio. (2017: CHF 256.9 Mio.). Die Steigerung um CHF 51.3 Mio. gegenüber 2017 resultierte hauptsächlich aus der Portfolioaufwertung um CHF 166.7 Mio. (2017: Aufwertung um CHF 83.3 Mio.). Gleichzeitig erhöhte sich auf der anderen Seite der Steueraufwand um CHF 34.6 Mio. auf CHF 78.4 Mio. (2017: CHF 43.8 Mio.). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang, dass im 3. Quartal 2017 erstmals der neue tiefere Unternehmenssteuersatz im Kanton Waadt berücksichtigt wurde. Daraus resultierte in 2017 ein positiver Effekt (Auflösung von latenten Steuern) in der Höhe von CHF 17.0 Mio. Der Gewinn pro Aktie (inklusive Liegenschaftserfolge) betrug CHF 6.72 (2017: CHF 5.60).

Per Ende 2018 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 90.63 (Ende 2017: CHF 86.96). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 109.20 (Ende 2017: CHF 104.22). Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. EPRA-Tabelle auf den Seiten 108 bis 113) betrug CHF 110.24 (Ende 2017: CHF 105.26).

Kapital-Management

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.157 Mrd. (Ende 2017: CHF 3.989 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.6% (Ende 2017: 54.0%) – verfügten wir per Ende 2018 nach wie vor über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.511 Mrd. bzw. 33.0% der Bilanzsumme (Ende 2017: CHF 2.491 Mrd. bzw. 33.7%). Ohne Berücksichtigung von Finanzschulden für eine Festgeldanlage in der Höhe von CHF 125 Mio. betrug die Fremdkapitalverschuldung 31.8%. Die ungenutzten zugesicherten Kreditlinien beliefen sich auf CHF 930 Mio. Per Ende 2018 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.87% (Ende 2017: 0.99%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.0 Jahre (Ende 2017: 3.6 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 4. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018 eine ordentliche Dividendenausschüttung von CHF 3.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.40 pro Aktie). Im Verhältnis zum Jahresgewinn (ohne Liegenschaftserfolge) entspricht dies einer Payout-Ratio von 91.1%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2018 von CHF 96.85 ergibt sich eine Rendite von 3.6%.

Ausblick 2019

Für das Geschäftsjahr 2019 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von CHF 250 Mio. (2018: CHF 241.7 Mio.).

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2019 mit einer Quote von unter 5% (Ende 2018: 5.0%).

Die Geschäftsleitung, im Februar 2019

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Käufe: Rückwirkend per 1. Januar 2019 wurden für CHF 48 Mio. drei Liegenschaften in der Berner Altstadt erworben. Ebenfalls rückwirkend per 1. Januar 2019 wurde das sogenannte «Carba-Portfolio» (bestehend aus sechs Immobilien) in Bern-Liebefeld zum Wert von CHF 180.5 Mio. mittels Aktienkauf übernommen.

Verkäufe: Per 15. Januar 2019 wurde die Liegenschaft an der Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich für CHF 31 Mio. verkauft. Per 6. Februar 2019 wurde die Liegenschaft an der Route des Arsenaux 41 in Fribourg für CHF 30 Mio. verkauft. Und schliesslich wurde per 16. Januar 2019 die letzte Eigentumswohnung auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich für CHF 5.6 Mio. verkauft.

Am 8. Februar 2019 wurde die fällige 1.0%-Anleihe über CHF 120 Mio. zurückbezahlt. Ebenfalls am 8. Februar 2019 wurde eine 0.7%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit in 2027 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Portfolio

16 **Portfolio**

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

Portfolio

Unser Immobilienportfolio umfasste Ende 2018 163 Büro- und Geschäftshäuser. Dazu kamen elf Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 7.4 Mrd.

Trotz anziehender Nachfrage ist die Vermietung von Büro- und Geschäftsflächen nach wie vor eine Herausforderung. Der Wettbewerb zwischen den Anbietern hält an und die Erwartungen und Erfordernisse der Mieter ändern sich. Um in diesem Umfeld unsere starke Stellung weiter auszubauen, investieren wir substanzielle Beträge in die Erneuerung und Modernisierung unseres Anlageportfolios. Gleichzeitig richten wir uns bei der Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte konsequent am Markt aus.

Wir sind überzeugt, dass wir mit unseren gut gelegenen, attraktiven Angeboten und zielgerichteten Investitionen über ein solides Fundament für den weiteren Erfolg des Unternehmens verfügen.

Anlageliegenschaften

Per 1. Februar 2018 haben wir von der Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. ein erstklassiges Immobilienportfolio mit neun repräsentativen Büroliegenschaften übernommen. Die Geschäftshäuser sind alle zentral gelegen und in einem hervorragenden Zustand. Die Akquisition passt strategisch bestens in unser bestehendes Anlageportfolio und stärkt unsere Stellung insbesondere in der Westschweiz.

Im Frühjahr 2018 haben wir den «Grosspeter Tower» in Basel fertiggestellt. Entstanden ist eines der markantesten Bauwerke der Stadt mit zeitgemässen Büroräumlichkeiten und einem modernen Hotel. Der «Grosspeter Tower» ist auf Nachhaltigkeit ausgerichtet und wurde dafür mit dem renommierten Schweizer Solarpreis ausgezeichnet. Der Strombedarf wird mittels einer Photovoltaik-Anlage zu einem grossen Teil selbst produziert.

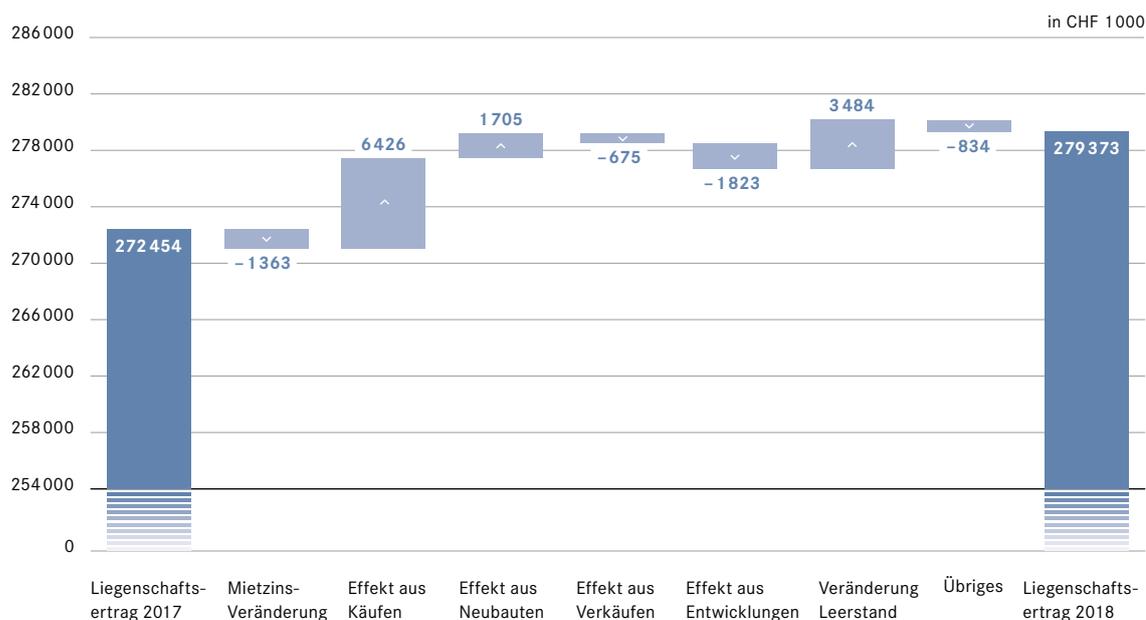
Am 30. Juli 2018 haben wir das Grundstück der Baurechts-Liegenschaft an der Zeughausgasse 26 in Bern für CHF 7.9 Mio. gekauft.

Im Rahmen unserer Portfoliooptimierung haben wir im 3. Quartal 2018 die Immobilie an der Rue de Berne 6 in Genf zu einer Entwicklungsliegenschaft umklassifiziert. Zurzeit evaluieren wir verschiedene Optionen, die alle umfangreiche Renovationsarbeiten erfordern.

Ebenfalls aktiv sind wir in der Portfoliobereinigung. So haben wir 2018 drei Anlageliegenschaften sowie ein Entwicklungsprojekt für insgesamt CHF 97.1 Mio. verkauft.

Weitere Informationen zu den Käufen und Verkäufen finden sich auf den Seiten 204 bis 205.

Entwicklung Liegenschaftsertrag



Bewertung der Immobilien

Das Portfolio wird halbjährlich (per Ende Juni und per Ende Dezember) durch Wüest Partner extern bewertet. 2018 resultierte aus der Neubewertung eine Aufwertung um CHF 166.7 Mio. (davon entfielen CHF 114.6 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 52.1 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften). Der für das gesamte Portfolio er-

rechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug – auf Basis einer langfristigen mittleren Jahresteuern von 0.5% – per Ende 2018 nominal 3.50% (Ende 2017: 3.62%). Neben dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch diverse Vermietungen sowie bessere Ertragsersparungen aus geplanten Investitionen positiv auf die Bewertungen aus.

Leerstandsentwicklung

Ende 2018 betrug die Leerstandsquote 5.0% (Ende 2017: 8.2%). Die positive Entwicklung seit Ende 2017 war die Folge mehrerer Neuvermietungen sowie des Verkaufs der Liegenschaft an der Av. des Morgines 8/10 in Petit-Lancy (Genf). Vom gesamten Leerstand sind 1.1-Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen.

Von den 2019 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.0 Mio.) waren per Ende 2018 bereits 70% erneuert bzw. verlängert. Per Jahresende 2019 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 5%.

Der sogenannte WAULT (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.5 Jahre. Der WAULT der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge ausmachen, war 6.2 Jahre.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wir besitzen und entwickeln insgesamt elf Areale und Projekte:

Projekt «Rue Saint-Martin», Lausanne

Die umfassende Renovation dieser Liegenschaft für rund CHF 13 Mio. wird im 1. Quartal 2019 abgeschlossen.

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse», Zürich

In Zürich-West haben wir die Renovationsarbeiten an der Liegenschaft Hardturmstrasse 161, Förrlibuckstrasse 150 planmässig weitergeführt. Bis Anfang 2020 werden die Arbeiten abgeschlossen sein. Diese Liegenschaft hat durch ihr neues Erscheinungsbild und einen modernen Innenausbau mit flexibel gestaltbaren Bürogrundrissen stark an Attraktivität gewonnen. Der Mietermix in diesem Bürohaus ist gut diversifiziert und reicht von Unternehmen aus den Bereichen Telekommunikation und IT über Medtech, Energie und Finanzdienstleistungen bis hin zu Institutionen der öffentlichen Hand und Co-Working-Angeboten.

Weitere Angaben unter www.hardturmstrasse161.ch

Projekt «Bahnhofquai/-platz», Zürich

Dieses Projekt (Totalsanierung) gegenüber dem Zürcher Hauptbahnhof umfasst mehrere Liegenschaften und wird in drei Etappen realisiert. Der gesamte Gebäudekomplex an dieser erstklassigen Lage wird durch die laufenden Renovationen und dank den namhaften Mietern stark an Attraktivität gewinnen.

Bei der 1. Etappe haben wir einen Rückschlag erlitten. Die beiden Liegenschaften am Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9/11/15 wurden Ende August 2018 durch einen Grossbrand massiv be-

schädigt. Am 15. Oktober 2018 haben wir mit den Aufräum- und Sicherungsarbeiten begonnen. Die noch bestehenden denkmalgeschützten Fassaden sollen erhalten und die Gebäude im bisherigen Erscheinungsbild wieder aufgebaut werden. Wir gehen nach heutigem Wissensstand davon aus, dass sich die 1. Etappe dadurch um rund 1.5 Jahre verzögern und die Renovationsarbeiten bis Mitte 2021 dauern werden. Glücklicherweise wurden die Etappen 2 (im Bau) und 3 (in Überprüfung) durch den Grossbrand nicht beeinträchtigt. Die Investitionssumme für die 1. Etappe beträgt CHF 55 Mio. Der Grossteil der Flächen wird für Büros und Läden vorbereitet.

Die 2. Etappe (Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7) wird für rund CHF 33 Mio. bis Ende 2021 realisiert. Die Flächen der 2. Etappe sind bereits vollständig vorvermietet. Ruby Hotels & Resorts (eine deutsche Hotelgruppe) wird ein Hotel mit 210 Zimmern eröffnen. Und Candrian Catering AG wird unter dem Namen «DU PONT Brasserie & Bar» ein innovatives Gastronomiekonzept mit zirka 200 Innen- und 300 Aussensitzplätzen betreiben.

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

Seit März 2017 befindet sich auch die «Residenza Parco Lago» in Paradiso (Lugano) im Bau. Hier investieren wir rund CHF 80 Mio., überwiegend für Eigentumswohnungen. Mit der Fertigstellung rechnen wir gegen Anfang 2020. Wir planen, sämtliche Einheiten zu veräussern.

Weitere Angaben unter 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. Der prominente Hotelbetreiber citizenM wird 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 «ATMOS», Zürich

Erfreulich ist auch der Fortschritt beim Neubau «ATMOS» in Zürich-West. Anfang Oktober 2018 wurde der Grundstein für den Neubau gelegt. Mit dem neuen Geschäftshaus werden wir unsere Stellung in Zürich-West erheblich stärken. Die beiden alten Gebäude an der Förrlibuckstrasse 178/180 und Hardturmstrasse 181/183/185 wurden mittlerweile komplett zurückgebaut. Wir investieren rund CHF 130 Mio. in dieses Projekt, das bis Anfang 2021 fertiggestellt werden sollte. Durch die im Oktober 2018 erfolgte Vermietung an On, Zürich, eine innovative Schweizer Laufschuhmarke, sind bereits 45% der Flächen vorvermietet.

Weitere Angaben unter www.atmos-zuerich.ch

«Salmenpark», Rheinfelden

Die Gewerbeflächen des «Salmenpark» wurden bereits 2016 ins Anlageportfolio umklassifiziert. Im Berichtsjahr wurden beim Projekt «Salmenpark I» die letzten sechs Wohnungen verkauft, wodurch per Ende 2018 alle 113 Wohnungen verkauft waren. Das gesamte Wohnbauprojekt «Salmenpark II» wurde schon im August 2017 verkauft.

Weitere Angaben unter www.salmenpark.ch

Löwenbräu-Areal, Zürich

Die letzte Etappe auf diesem Areal, der Bau des Wohnturms «Black», wurde 2014 abgeschlossen. Von den 58 Eigentumswohnungen waren per Ende 2018 57 verkauft. Im Januar 2019 wurde die letzte Wohnung verkauft.

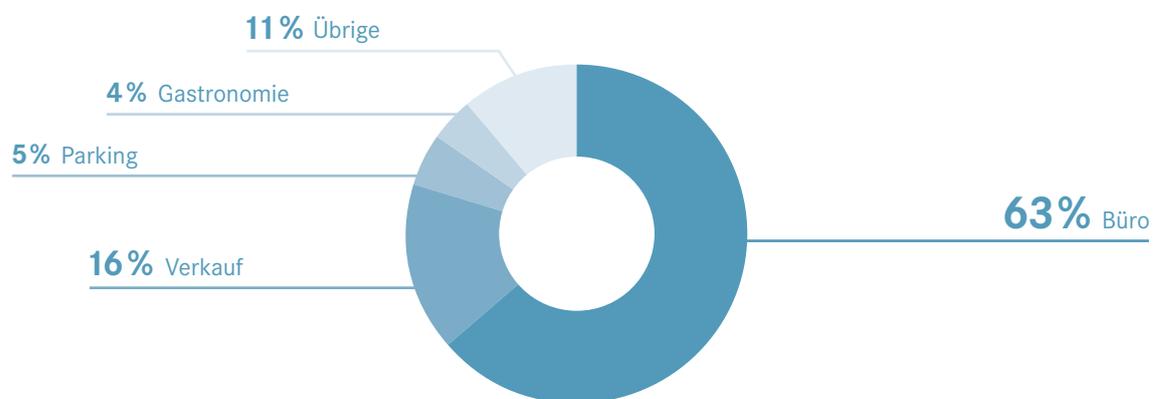
Steiner AG hat im Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West am 24. Februar 2016 Klage gegen PSP Swiss Property bzw. PSP Properties AG («Properties») und die Löwenbräu-Kunst AG («LKAG») eingereicht und Forderungen von insgesamt CHF 58.5 Mio. erhoben. Davon betreffen CHF 18.3 Mio. die LKAG 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. Sie hat sodann mit Eingabe vom 2. Juli 2018 (Duplik) fristgemäss auf die Replik von Steiner AG vom 10. Januar 2018 geantwortet. Das Handelsgericht Zürich hat am 6. Juli 2018 Aktenschluss verfügt. 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

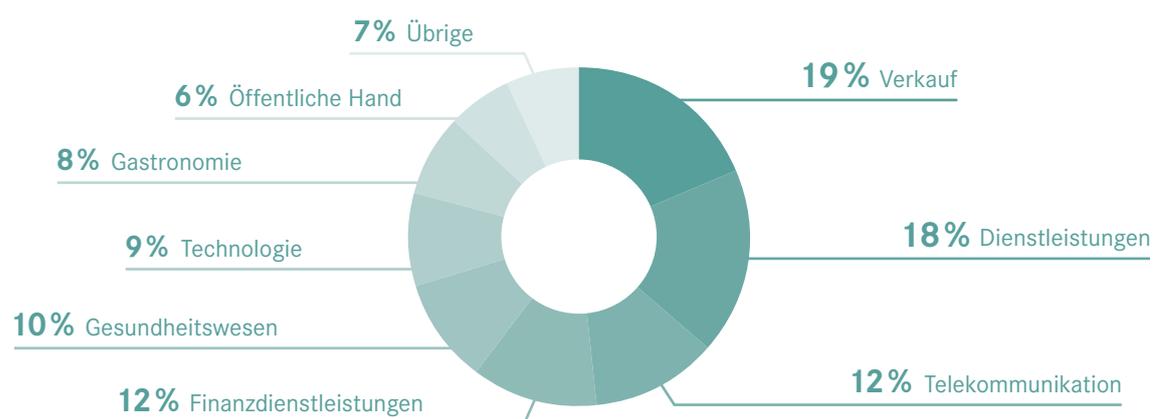
Das Areal Wädenswil sowie die Projekte «Rue de Berne» in Genf und «Spiegel» in Köniz sind in Überprüfung.

Weitere Angaben zu den laufenden Projekten finden sich auf den Seiten 202 bis 203.

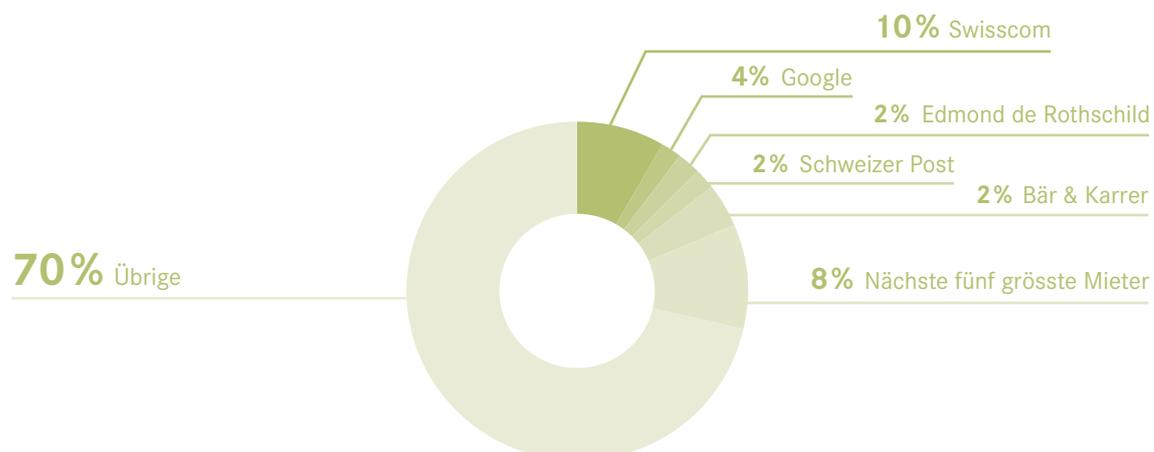
Miete nach Nutzungsart



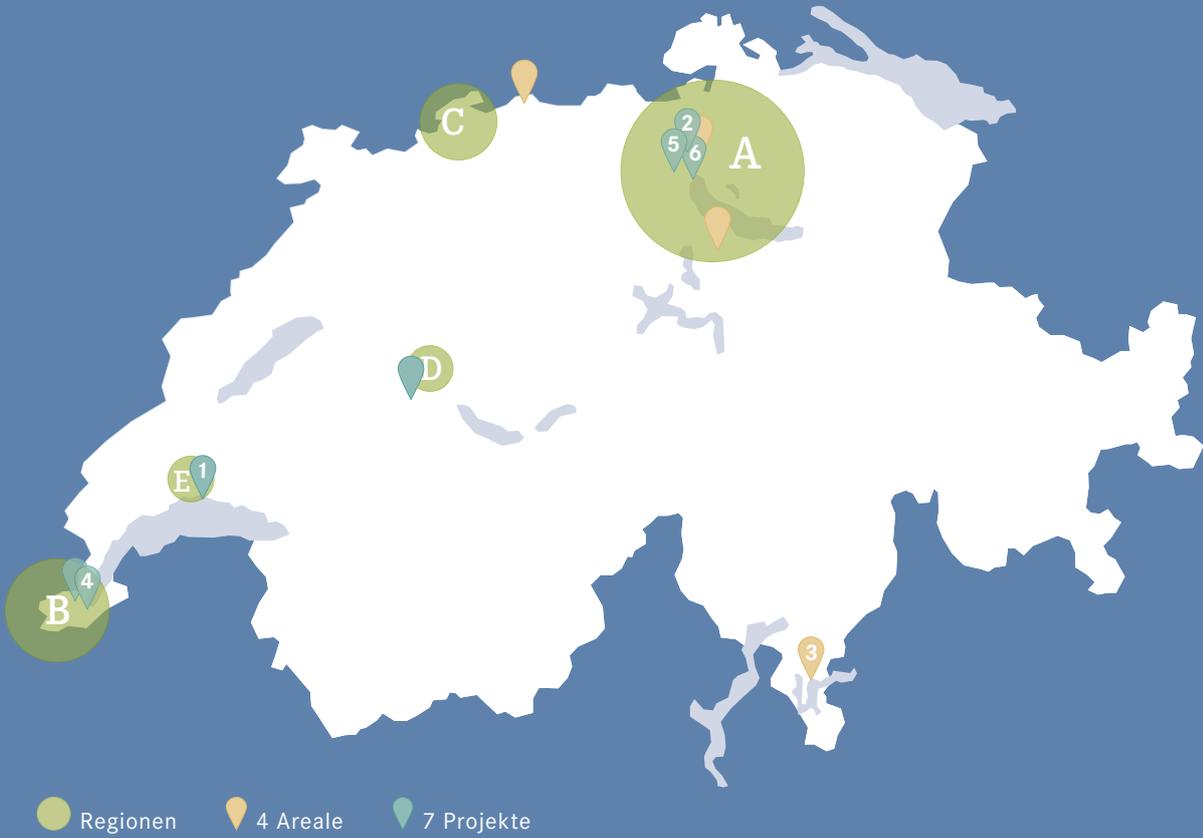
Miete nach Mieterart



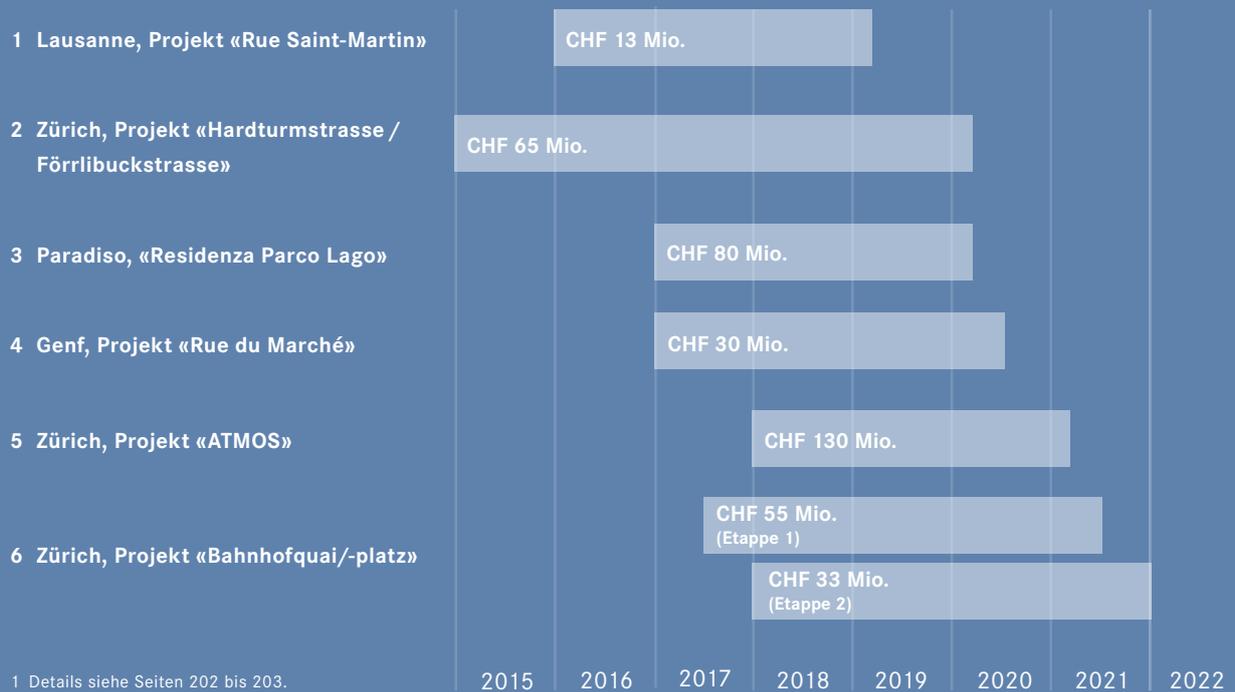
Miete nach grössten Mietern



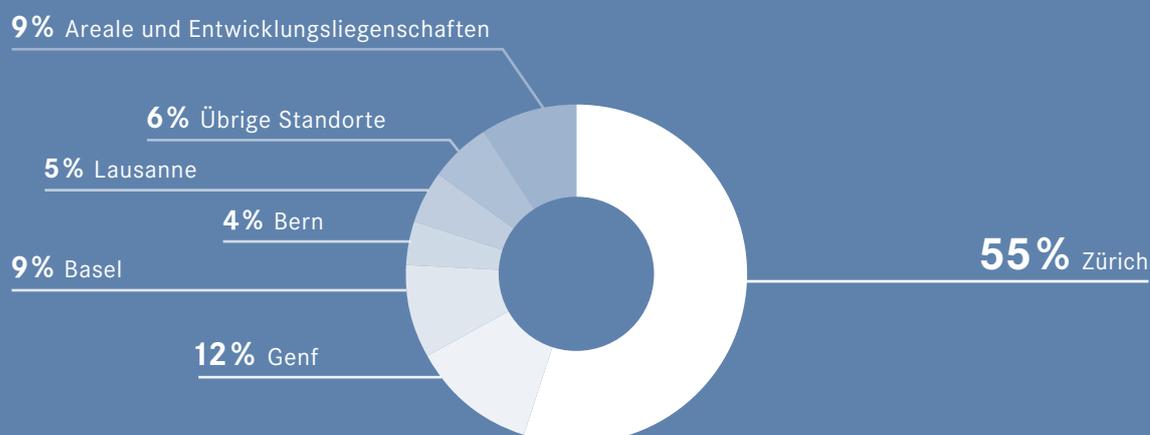
Portfolioübersicht



Projekt-Pipeline¹



Portfoliowert nach Region



Portfoliokennzahlen

A Region Zürich

Portfoliowert	CHF 4.1 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 162.5 Mio.
Netto-Rendite	3.4%
Leerstandsquote	4.2%
Vermietbare Fläche	496 500 m ²

B Region Genf

Portfoliowert	CHF 0.9 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 32.2 Mio.
Netto-Rendite	3.2%
Leerstandsquote	4.2%
Vermietbare Fläche	75 419 m ²

C Region Basel

Portfoliowert	CHF 0.7 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 27.6 Mio.
Netto-Rendite	3.5%
Leerstandsquote	4.0%
Vermietbare Fläche	109 884 m ²

D Region Bern

Portfoliowert	CHF 0.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 12.9 Mio.
Netto-Rendite	3.4%
Leerstandsquote	8.4%
Vermietbare Fläche	55 355 m ²

E Region Lausanne

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 17.1 Mio.
Netto-Rendite	3.7%
Leerstandsquote	7.3%
Vermietbare Fläche	77 999 m ²

Übrige Standorte

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 20.6 Mio.
Netto-Rendite	4.0%
Leerstandsquote	9.5%
Vermietbare Fläche	97 396 m ²



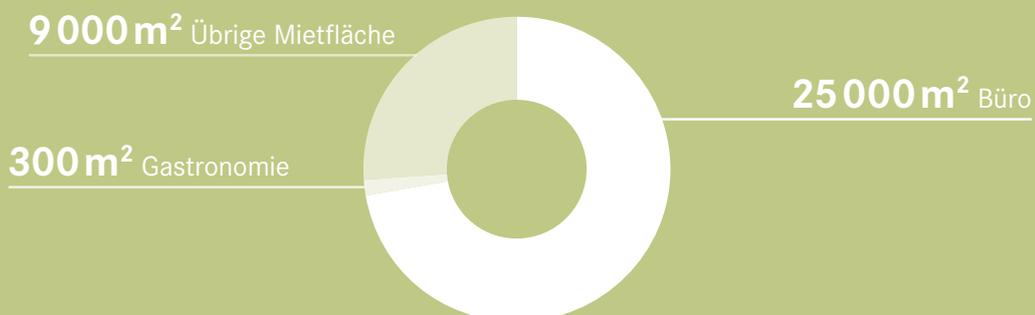
Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150, Zürich

Planmässiger Fortschritt in Zürich-West: Die Renovationsarbeiten an dieser Liegenschaft werden bis Anfang 2020 abgeschlossen sein.

Ein vielseitiges Flächenangebot von bis zu 15 000 m², verschiedene Ausbaustandards sowie diverse Einrichtungskonzepte ermöglichen individuelle und flexible Lösungen. Unterschiedlichste Büroszenarien sind denkbar. Umsetzen lässt sich dies vor allem durch eine günstige Gebäudetiefe, die zeitgemässe Haustechnikausstattung sowie die einfache Stützkonstruktion.

Edle Materialien, mehrere Liftzonen und grosszügige Foyers bieten eine hochwertige Präsenz für neue Mieter. Der Mietermix ist jetzt schon gut diversifiziert und reicht von Unternehmen aus den Bereichen Telekommunikation und IT über MedTech, Energie und Finanzdienstleistungen bis hin zu Institutionen der öffentlichen Hand sowie Co-Working-Angeboten.

Nutzfläche



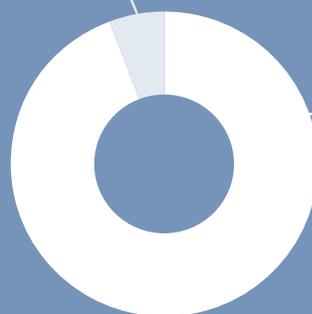
Richtistrasse 7, Wallisellen

Elegant, zeitlos, grosszügig: Der «Richtipark» in Wallisellen setzt sich aus fünf Büroliegenschaften zusammen. Ein Ensemble, das durch hochwertige Materialisierung sowie eine klare Formensprache besticht und von grossen Aussen- und Umgebungsflächen profitiert. Die Gebäude verfügen über modernste Infrastruktur und sind somit ein idealer Standort, den u.a. internationale IT- und Technologie-Unternehmen für sich entdeckt haben. Grosszügige Fensterfronten sorgen für reichlich Tageslicht und schaffen ein privilegiertes Arbeitsumfeld.

Seit kurzem ist Regus, ein renommierter Co-Working-Anbieter, in der Liegenschaft Richtistrasse 7 eingemietet. Etliche Mieter aus verschiedenen Branchen schätzen bereits seit langem die vielen Vorzüge dieser Liegenschaft wie auch die ausgezeichnete Lage. Die Zürcher Innenstadt und der Flughafen sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln und Individualverkehr bequem in wenigen Minuten erreichbar. Direkt neben dem Businesspark bietet das Einkaufszentrum Glatt gute Shoppingmöglichkeiten sowie eine einzigartige gastronomische Vielfalt.

Nutzfläche

531 m² Übrige Mietfläche



8672 m² Büro





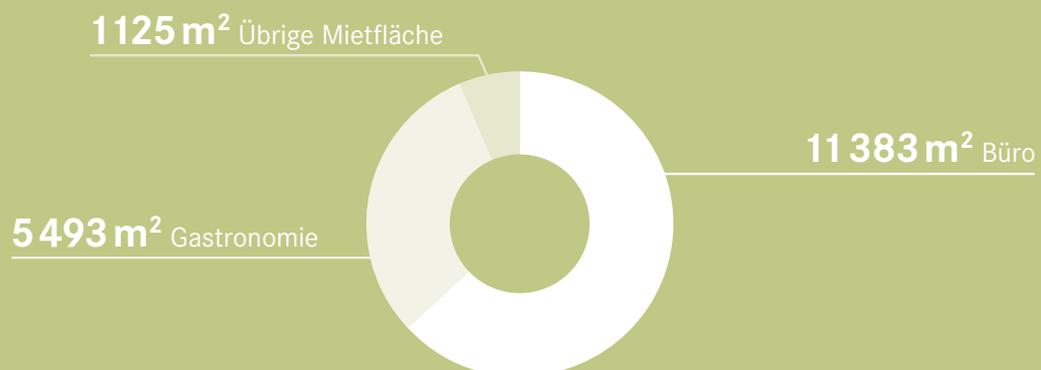
«Grosspeter Tower», Basel

Mit 22 Stockwerken ragt der «Grosspeter Tower» 78 Meter in den Himmel von Basel. Im Frühjahr 2018 fertiggestellt, ist der «Grosspeter Tower» ein markantes Bauwerk mit attraktiven Büroflächen und einem modernen Hotel.

Die Architektur besticht durch einen Mix aus transparenten und nicht transparenten Fassadenelementen. Eine fast raumhohe Verglasung sorgt für lichtdurchflutete Räume und beschert atemberaubende Ausblicke.

Der «Grosspeter Tower» setzt auf Nachhaltigkeit. So bestehen die intransparenten Fassadenteile aus einer vollintegrierten Photovoltaik-Anlage. Diese Solarzellen produzieren 260 000 Kilowattstunden Energie pro Jahr und können somit den Grundbedarf an Strom für das gesamte Gebäude abdecken. Ein Erdsondenfeld mit 52 einzelnen Sonden sorgt für die Wärmeversorgung des Towers. Resultat: Eine gute CO₂-Bilanz und tiefe Energiekosten von denen die Mieter des neuen Wahrzeichens profitieren.

Nutzfläche



Seestrasse 353, Zürich

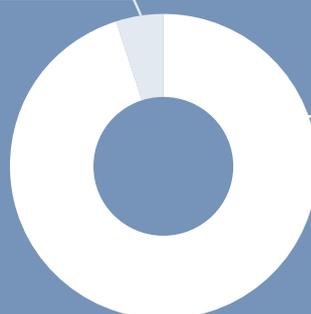
Die Zukunft der Arbeit: Megatrends machen auch vor der Arbeitswelt nicht Halt. So führen Globalisierung, Digitalisierung oder Individualisierung zum «New Work»-Trend. Eine Bewegung, die den Arbeitsbegriff auf eine andere Ebene hebt und eine neue Arbeitswelt schafft. Im Zentrum steht das Well-being am Arbeitsplatz. PSP Swiss Property folgt dieser Bewegung und betreibt am Zürcher Standort eine solche neue Arbeitswelt mit state-of-the-art Fitnessräumen, moderner Lunch-Area mit offener Küche und dem sogenannten «Collaboration Lab».

Das «Collaboration Lab» bietet auf 400 m² eine elegante Lounge, eine stylische Teeküche mit Saftbar, eine Tischtennisplatte, eine Werkbank sowie flexibel einsetzbare Tische und Arbeitsplätze, die über modernste Audio- und Videotechnik für Präsentationen verfügen. «Unser «Collaboration Lab» ist ein Dankeschön an unsere Mitarbeitenden! Wir möchten das «Well-being» am Arbeitsplatz unterstützen und gleichzeitig die Fach- und Sozialkompetenz fördern», so Giacomo Balzarini, CEO der PSP Swiss Property.

Entstanden ist ein spannender Ort der Kommunikation und Zusammenarbeit. Seit April 2018 finden hier abteilungsübergreifende Begegnungen statt und es werden interdisziplinäre Projekte umgesetzt. Gleichzeitig ist das «Collaboration Lab» ein idealer Showroom, der vor allem Mietern und Geschäftspartnern zeigt, wie ansprechend und individuell Räume und Büroflächen heute gestaltet werden können.

Nutzfläche

381 m² Übrige Mietfläche



7304 m² Büro



Firmenporträt

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

Firmenporträt

Wir schaffen Mehrwert, indem wir unser Portfolio laufend optimieren und auf die Bedürfnisse unserer Kunden ausrichten.

Immobilienportfolio mit langfristiger Ausrichtung

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 7.4 Mrd. mit Büro- und Geschäftshäusern. 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 Portfoliooptimierung (organisches Wachstum) und externes Wachstum.

Organisches Wachstum: Im Zentrum steht hierbei die qualitäts- und wertorientierte Weiterentwicklung des bestehenden Immobilienportfolios. Dabei ist die professionelle Zusammenarbeit zwischen dem Immobilien-Asset-Management, den Baufachleuten und den Bewirtschaftern ein wesentlicher Erfolgsfaktor. Proaktive und kundenorientierte Vermietungsaktivitäten sind ein weiteres zentrales Element in 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 Immobilienstrategie erfordert aber bisweilen auch den Verkauf von Objekten, die nicht mehr optimal in das Portfolio passen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit (Environmental, Social und Governance, kurz ESG) ist Kern unserer Strategie. Wir sind überzeugt, dass Erfolg auf verantwortungsvollem Denken und Handeln basiert, und das gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen, von den Mitarbeitenden, Mietern und Geschäftspartnern über unsere Aktionäre bis hin zur Öffentlichkeit.

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

Starke Kapitalstruktur

Finanzielle Stärke und Flexibilität sind für uns zentral. Wir sorgen deshalb dafür, dass unsere finanzielle Handlungsfähigkeit jederzeit sichergestellt ist. Dazu gehört u.a., dass wir den Verschuldungsgrad niedrig halten und auf eine Refinanzierung achten, die unsere konservative Anlagepolitik berücksichtigt. Mit einem Eigenkapital von CHF 4.2 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.6% – verfügen wir über eine solide Eigenkapitalbasis.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung



Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats



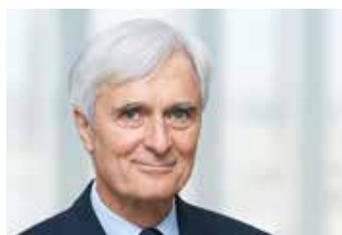
Corinne Denzler
Mitglied des Verwaltungsrats



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

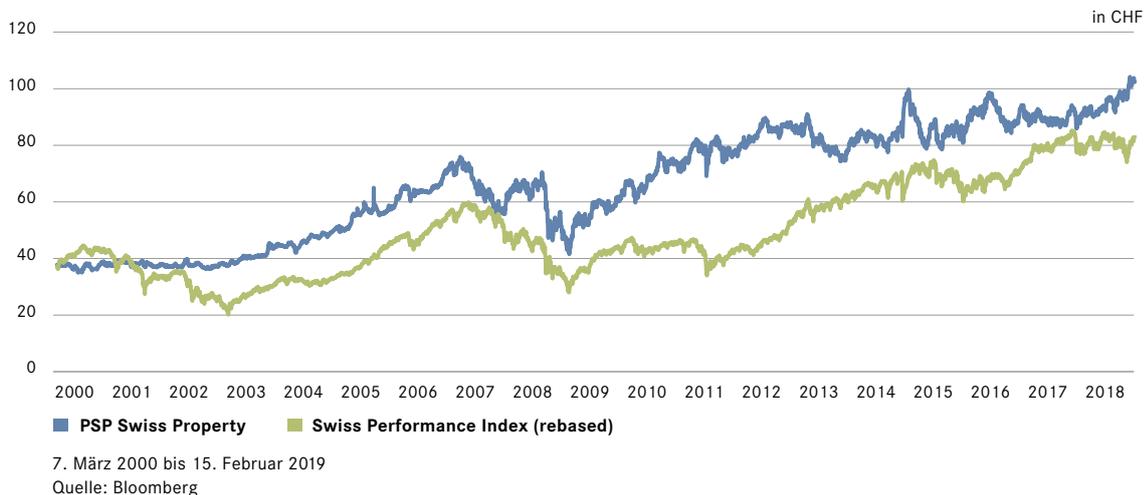
Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG soll mindestens 70% des konsolidierten Gewinns ohne Liegenschaftserfolge¹ betragen. Wir sind bestrebt, eine nachhaltige Dividendenentwicklung sicherzustellen. Dies haben wir in unserer Firmengeschichte bis anhin auch erreicht.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 4. April 2019 eine Dividende von CHF 3.50 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 3.6% auf dem Jahresendkurs 2018 von CHF 96.85.

Aktienkursentwicklung

Der Jahresendkurs 2018 der PSP-Aktie lag bei CHF 96.85 (Ende 2017: CHF 92.35). Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2018 CHF 90.63; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 6.9% gehandelt. Von der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2018 stieg der Aktienpreis um 157%.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2018 wurden täglich im Schnitt 96 100 Aktien im Wert von CHF 9.0 Mio. gehandelt (2017: 86 126 Aktien im Wert von CHF 7.7 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2018 CHF 2.2 Mrd. (2017: CHF 1.9 Mrd.).



¹ Vgl. dazu Definition auf Seite 91, Anmerkung 30.

Kennzahlen	Einheit	Restated 2017 ¹	2018	+/- ²
Aktienkurs				
Höchst	CHF	94.50	99.20	
Tiefst	CHF	85.75	85.95	
Periodenende	CHF	92.35	96.85	4.9%
SIX Swiss Exchange:				
Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154				
Börsenkapitalisierung				
Höchst	CHF Mio.	4 334.5	4 550.1	
Tiefst	CHF Mio.	3 933.2	3 942.3	
Periodenende	CHF Mio.	4 235.9	4 442.3	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 ³	Stück	7 644	7 644	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	5.60	6.72	20.0%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{4,5}	CHF	3.87	3.84	- 0.8%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.40	3.50 ⁶	2.9%
Payout-Ratio ⁷	%	87.7	91.1	
Barrendite ⁸	%	3.7	3.6	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁹	CHF	86.96	90.63	4.2%
Prämie zum NAV ¹⁰	%	6.2	6.9	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	104.22	109.20	4.8%
Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern ¹⁰	%	- 11.4	- 11.3	

1 Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

2 Differenz zu Vorjahresperiode 2017 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2017.

3 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Vgl. dazu Definition auf Seite 91, Anmerkung 30.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018: Ausschüttung einer Dividende.

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

8 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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

Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären² finden sich in der Jahresrechnung der Holding auf Seiten 120 bis 121, Anmerkung 4.2.

Investor Relations

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

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

Finanzberichte

40 Konzernrechnung

- 40 Konsolidierte Erfolgsrechnung
- 41 Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung
- 42 Konsolidierte Bilanz
- 43 Konsolidierte Geldflussrechnung
- 45 Konsolidierter Eigenkapitalnachweis
- 46 Anhang zur konsolidierten
Jahresrechnung 2018
- 94 Bericht der Revisionsstelle
- 98 Immobilienbewertungsbericht
- 106 Bewertung Anlageliegenschaften:
Diskontierungssätze

108 EPRA-Reporting

- 108 EPRA Performance-Kennzahlen
- 112 Bericht des unabhängigen
Wirtschaftsprüfers

114 Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)

- 114 Erfolgsrechnung
- 115 Bilanz
- 116 Anhang zur Jahresrechnung 2018
- 123 Antrag des Verwaltungsrats über die
Verwendung des Bilanzgewinns
- 124 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018	Anmer- kung
Liegenschaftsertrag	272 454	279 373	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	83 253	166 692	13
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	40 876	29 913	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 21 262	- 19 429	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	627	2 472	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	4	11	15
Aktivierete Eigenleistungen	2 646	4 613	13
Übriger Ertrag	2 393	3 547	7
Total Betriebsertrag	380 991	467 193	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 11 796	- 12 841	8
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 16 920	- 16 961	
Personalaufwand	- 19 242	- 20 027	9
Honorare an Dritte	- 48	- 39	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 059	- 7 690	10
Abschreibungen	- 828	- 1 084	
Total Betriebsaufwand	- 55 892	- 58 642	
Betriebserfolg (Ebit)	325 099	408 551	
Finanzertrag	327	380	11
Finanzaufwand	- 24 696	- 22 358	11
Gewinn vor Steuern	300 730	386 572	
Ertragssteueraufwand	- 43 840	- 78 420	12
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	256 890	308 152	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	5.60	6.72	30

1 Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	256 890	308 152	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	18 101	10 452	
- Zurechenbare Steuern	- 1 411	- 819	12
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
- Veränderung Personalvorsorge	1 792	8 336	24
- Zurechenbare Steuern	- 394	- 1 834	12
Sonstiges Ergebnis	18 088	16 135	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	274 978	324 287	

1 Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	Restated			Anmer-
	1. Januar 2017¹	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018	kung
Flüssige Mittel	21 123	33 428	23 123	
Festgeldanlagen und Forderungen	10 122	157 917	136 093	16
Vertragsaktiven	630	0	1 719	14
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 874	7 098	1 003	
Derivative Finanzinstrumente	0	48	32	17
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	51 525	47 192	38 624	13
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften	6 685	0	0	13
Total Umlaufvermögen	91 959	245 683	200 594	
Mobile Sachanlagen	334	293	252	19
Immaterielle Anlagen	0	855	1 492	18
Derivative Finanzinstrumente	2 664	1 531	1 708	17
Festgeldanlagen und Forderungen	102 998	130 641	7 431	16
Finanzbeteiligungen	9	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen	54	58	70	15
Areale und Entwicklungsliegenschaften	544 360	6 14 700	6 24 550	13
Selbstgenutzte Liegenschaften	35 555	34 969	36 712	13
Anlageliegenschaften	6 255 728	6 348 932	6 742 220	13
Latente Steuerguthaben	8 335	6 572	4 244	20
Total Anlagevermögen	6 950 038	7 138 560	7 418 689	
Total Aktiven	7 041 998	7 384 243	7 619 283	
Verpflichtungen	23 806	21 187	21 254	25
Passive Rechnungsabgrenzungen	52 678	33 266	39 605	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	7 212	1 551	1 308	
Finanzverbindlichkeiten	0	0	500 000	23
Anleihen	0	0	119 993	23
Derivative Finanzinstrumente	2 811	1 726	1 881	17
Total kurzfristiges Fremdkapital	86 508	57 730	684 041	
Finanzverbindlichkeiten	1 280 000	1 300 000	620 000	23
Anleihen	968 436	1 191 087	1 271 219	23
Derivative Finanzinstrumente	47 653	29 552	19 106	17
Vorsorgeverpflichtungen	19 947	18 735	11 819	24
Latente Steuerverpflichtungen	772 187	798 580	856 190	20
Total langfristiges Fremdkapital	3 088 223	3 337 953	2 778 335	
Aktienkapital	4 587	4 587	4 587	21
Kapitalreserven	503 490	503 463	503 474	
Gewinnreserven	3 405 469	3 508 701	3 660 903	
Neubewertungsreserven	- 46 279	- 28 191	- 12 056	22
Total Eigenkapital	3 867 267	3 988 560	4 156 908	
Total Passiven	7 041 998	7 384 243	7 619 283	

1 Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018	Anmer- kung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	256 890	308 152	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 83 253	- 166 692	13
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 5 444	- 1 572	13
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 627	- 2 472	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 4	- 11	15
Aktivierte Eigenleistungen	- 2 646	- 4 613	13
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	580	1 420	
Abschreibungen	828	1 084	
Finanzerfolg	24 370	21 979	11
Ertragssteueraufwand	43 840	78 420	12
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	13 385	8 904	
Veränderung Forderungen	2 206	- 3 177	
Veränderung Vertragsaktiven	630	- 1 719	
Veränderung Verpflichtungen	- 2 628	51	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	- 5 224	6 095	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	- 17 751	6 763	
Bezahlte Zinsen	- 28 827	- 23 953	
Erhaltene Zinsen	325	378	
Erhaltene Dividenden	1	2	
Bezahlte Steuern	- 23 151	- 21 378	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	173 499	207 660	
Käufe von Anlageliegenschaften	0	- 203 763	13
Investitionen Anlageliegenschaften	- 27 188	- 51 980	13
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 90	- 2 465	13
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 59 056	- 50 333	13
Verkäufe von Liegenschaften	15 314	80 059	
Auszahlungen Darlehen	- 3 910	- 2 800	
Rückzahlungen Darlehen	1 268	1 010	
Investitionen in Festgeldanlagen	- 175 000	0	
Devestitionen von Festgeldanlagen	0	150 000	
Investitionen in immaterielle Anlagen	- 966	- 958	18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 249 628	- 81 230	

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1 000)	Restated 2017¹	2018	Anmer- kung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 382	- 1 307	21
Verkäufe von eigenen Aktien	1 354	1 318	21
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	160 000	240 000	23
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 140 000	- 420 000	23
Emission Anleihen	222 943	200 068	23
Emissionskosten Anleihen	- 833	- 880	23
Gewinnausschüttung	- 153 649	- 155 934	31
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	88 434	- 136 735	
Veränderung flüssiger Mittel	12 305	- 10 305	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	21 123	33 428	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	33 428	23 123	

1 Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

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 2016	4 587	503 490	0	3 404 956	- 46 279	3 866 754
Restatement ¹				513		513
1. Januar 2017	4 587	503 490	0	3 405 469	- 46 279	3 867 267
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				256 890		256 890
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	256 890	18 088	274 978
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
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				308 152		308 152
Veränderung Zinsabsicherungen					10 452	10 452
Veränderung Personalvorsorge					8 336	8 336
Zurechenbare latente Steuern					- 2 653	- 2 653
Sonstiges Ergebnis					16 135	16 135
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	308 152	16 135	324 287
Ausschüttung an die Aktionäre				- 155 951		- 155 951
Erwerb eigener Aktien			- 1 307			- 1 307
Aktienbasierende Entschädigungen		11	1 307			1 318
31. Dezember 2018	4 587	503 474	0	3 660 903	- 12 056	4 156 908

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2018

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 163 Büro- und Geschäftshäuser sowie 11 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2018 beschäftigte PSP Swiss Property 91 Mitarbeitende, entsprechend 86 Vollzeitstellen (Ende 2017: 86 bzw. 81).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2018 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2018.

Die Konzernrechnung 2018 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 25. Februar 2019 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 4. April 2019.

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

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) ergibt sich aufgrund der Kreditqualität und der Höhe der offenen Forderungen keinen wesentlichen Effekt.

IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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 wird seit dem 1. Januar 2018 angewendet.

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. Daher führt IFRS 15 zu einer früheren Umsatz- und Aufwandserfassung für Projekte, die zum Verkauf entwickelt werden.

PSP Swiss Property 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 wurde nachträglich per 1. Januar 2017 erfolgsneutral im Eigenkapital (Gewinnreserven) erfasst und in der Vergleichsperiode entsprechend den Vorgaben von IFRS 15 dargestellt. Die Effekte der Erstanwendung sind im nachfolgenden Abschnitt «2.3 Erstmalige Anwendung von IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden» ersichtlich.

IFRS 16 – Leases

Dieser Standard ersetzt IAS 17 und legt die Prinzipien über Ansatz, Bewertung, Präsentation und Offenlegung von Leasingverhältnissen dar. Für Mietverträge, in denen PSP Swiss Property als Leasinggeber agiert, erwartet die Gesellschaft keine wesentlichen Änderungen. Die Leasingverhältnisse sind weiterhin grundsätzlich linear über die Laufzeit zu erfassen. Als Leasingnehmer ist PSP Swiss Property in erster Linie bei den Baurechtsverträgen betroffen.

Aus der Erstanwendung von IFRS 16 ergibt sich durch die Bilanzierung von Nutzungsrechten per 1. Januar 2019 eine Erhöhung der Aktiven um CHF 17.0 Mio. und eine Erhöhung des zinspflichtigen Fremdkapitals im selben Umfang. In der Erfolgsrechnung werden die bisher im Liegenschaftsertrag erfassten Baurechtzinsen neu in den Positionen Abschreibungen und Zinsaufwand gezeigt. Für das Geschäftsjahr 2019 erwartet PSP Swiss Property daraus eine Erhöhung des Liegenschaftsertrags um CHF 0.7 Mio., eine Erhöhung der Abschreibungen um CHF 0.6 Mio. und einen zusätzlichen Zinsaufwand von CHF 0.2 Mio.

PSP Swiss Property plant, IFRS 16 per 1. Januar 2019 unter Verwendung der modifizierten retrospektiven Methode anzuwenden. Dementsprechend wird auf ein vollständiges Restatement der Vergleichsperioden verzichtet.

2.3 Erstmalige Anwendung von IFRS 15 – Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Die erstmalige Anwendung von IFRS 15 resultierte in einer positiven Anpassung der Gewinnreserven per 1. Januar 2017 von CHF 0.5 Mio. und demzufolge einem um CHF 0.5 Mio. tieferen Reingewinn für das Geschäftsjahr 2017. Die Anpassung steht im Zusammenhang mit Wohneigentumseinheiten, welche per Bilanzstichtag bereits beurkundet, aber noch nicht übertragen waren. In der nachfolgenden Tabelle sind die Anpassungen gegenüber den bereits publizierten Vorjahreszahlen ersichtlich. Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wurde auf das Aufführen von Zwischentotalen verzichtet.

(in CHF 1 000)	Publiziert 2017	Anpassung	Restated 2017
Konsolidierte Erfolgsrechnung			
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	46 603	- 5 727	40 876
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 26 360	5 097	- 21 262
Ertragssteueraufwand	- 43 957	117	- 43 840
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	257 403	- 513	256 890
Konsolidierte Bilanz per 1. Januar 2017			
Vertragsaktiven	0	630	630
Latente Steuerverpflichtungen	772 070	117	772 187
Gewinnreserven	3 404 956	513	3 405 469
Ertragssteueraufwand			
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	- 87	- 117	- 204
Überleitung Steueraufwand			
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	64 705	- 117	64 587
Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen			
Latente Steuerverpflichtungen netto	763 735	117	763 852
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	26 467	- 117	26 350
Kennzahlen pro Aktie			
Reingewinn	257 403	- 513	256 890
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge	178 251	- 513	177 738
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	5.61	- 0.01	5.60
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.89	- 0.01	3.87

2.4 Kritische Schätzungen und Annahmen

Das Erstellen des konsolidierten Jahresabschlusses in Übereinstimmung mit IFRS erfordert die Anwendung bestimmter Annahmen und Schätzungen. Ausserdem hat die Geschäftsleitung in der Anwendung der Rechnungslegungsgrundsätze der Gruppe ihr Ermessen auszuüben. PSP Swiss Property erstellt Schätzungen und trifft Annahmen, die sich auf die Zukunft beziehen. Die daraus resultierende Rechnungslegung entspricht nicht zwingend den späteren effektiven Ergebnissen. Diejenigen Bereiche, die ein besonders hohes Mass an Urteilsfähigkeit erfordern oder spezielle Komplexität aufweisen, sowie Bereiche, in denen Annahmen und Schätzungen für die konsolidierte Jahresrechnung von grosser Bedeutung sind, werden im Folgenden erläutert.

Immobilienbewertung

Der Fair Value der nach IAS 40 / IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird, wie in den Richtlinien betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange in Verbindung mit dem «Schema C Immobiliengesellschaften» verlangt, halbjährlich vom externen, unabhängigen Schätzer ermittelt (vgl. dazu den Bewertungsbericht des Schätzungsexperten Wüest Partner auf den Seiten 98 bis 105). 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.

2.5 Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen galten für das Berichtsjahr der Verwaltungsrat und diesem nahestehende Gesellschaften, die Geschäftsleitung, das assoziierte Unternehmen sowie die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd. Details zu den Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen und Personen sind in Anmerkung 32 auf Seite 92 offengelegt.

2.6 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 2017	Beteiligungs- quote 2017	Aktienkapital 2018	Beteiligungs- quote 2018
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%

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

2.7 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Liegenschaftsertrag und -aufwand

Die Erträge aus der Vermietung von Liegenschaften werden nach den Vorgaben von «IAS 17 - Leasingverhältnisse» erfasst. 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 201) 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 53) und wird somit der Erfolgsrechnung belastet.

Umsatzerlöse

Alle Umsatzerlöse in der Konzernrechnung von PSP Swiss Property sind gemäss den Anforderungen von IFRS 15 abgebildet. Sie finden sich in den Positionen «Erfolg aus Verkauf von Arealen und Entwicklungsprojekten zum Verkauf», «Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen» und «Übriger Ertrag» und stehen im Zusammenhang mit dem Handel von Liegenschaften und konzerninternen Dienstleistungen.

Ertrag aus dem Verkauf von Arealen und Entwicklungsprojekten zum Verkauf (Vorräte)

Unter dem Verkauf von Arealen und Entwicklungsliegenschaften versteht PSP Swiss Property insbesondere den Verkauf von Stockwerkeigentumseinheiten oder Gesamtprojekte mit vergleichbarer Leistungsverpflichtung. Die Leistungsverpflichtung und die damit verbundene Umsatzerfassung bei Stockwerkeigentum beginnt in der Regel ab dem Zeitpunkt, ab dem ein beurkundeter Vertrag für ein Verkaufsobjekt vorliegt und hinreichende Kenntnisse vorliegen, dass der Vertrag mit hoher Wahrscheinlichkeit im Rahmen der Vereinbarung mit dem Käufer beidseitig erfüllt wird. Für PSP Swiss Property ist es dann nicht mehr möglich, dem Käufer ein anderes Objekt zur Verfügung zu stellen, ohne den bestehenden Vertrag zu brechen. Ab diesem Zeitpunkt wird der Umsatz anteilmässig nach Fertigstellungsgrad des Gesamtprojektes (PoC) realisiert. Für dessen Bestimmung wird eine inputbasierte Methode verwendet. Der Fertigstellungsgrad errechnet sich aus dem Verhältnis zwischen aufgelaufenen Kosten und den geplanten Gesamterstellungskosten. Der anteilmässige Ertrag aus erfüllter Leistungsverpflichtung wird in der Position «Vertragsaktiven» kumuliert.

Zum Zeitpunkt der Eigentumsübertragung gilt ein Stockwerkeigentumsobjekt als 100% fertiggestellt, und der bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht erfasste Erfolg des Einzelobjekts wird vollständig realisiert. In der Regel sind 20% des Verkaufspreises zum Zeitpunkt der Beurkundung geschuldet. Bei der Eigentumsübertragung ist der gesamte Kaufpreis zu entrichten.

Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen

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 von Übergang der Kontrolle (in der Regel bei Eigentumsübertragung) vollständig erfasst.

Dienstleistungserträge

PSP Swiss Property erzielt ausschliesslich interne Dienstleistungserträge. Diese Erträge beinhalten einerseits Bewirtschaftungshonorare, Honorare für HK/BK-Abrechnungen und Honorare für Bautätigkeit, andererseits Honorare für gruppeninterne Konzerndienstleistungen. Diese werden alle nach Leistungserbringung verrechnet und entsprechend erfasst und sind in den Positionen Bewirtschaftung und Übriger Ertrag der Segmentinformation ersichtlich.

Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen

Der Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen umfasst den anteilmässigen Erfolg am Ergebnis der entsprechenden Beteiligungen.

Aktiviert Eigenleistungen

Aktiviert 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 53 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 Nettowert wird durch den unabhängigen Liegenschaftsbewerter mittels Discounted Cash Flow-Methode (DCF) ermittelt. Der Verkauf solcher Immobilien wird in der Erfolgsrechnung gemäss IFRS 15 realisiert und brutto dargestellt. In der Geldflussrechnung werden diese Verkäufe unter «Geldfluss aus Betriebstätigkeit» ausgewiesen.

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 1.2% (Vorjahr: 1.4%).

Assoziierte Unternehmen

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

Finanzbeteiligungen

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

Forderungen

Forderungen werden zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen. Bei kurzfristigen Forderungen entspricht dies in der Regel dem Nominalwert. Gefährdete Forderungen werden einzeln beurteilt und entsprechend wertberichtigt (vgl. dazu Abschnitt «Wertverminderungen von Vermögenswerten» auf Seite 56).

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, zu 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 zum Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder bei 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.

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.

Wertminderungen von Vermögenswerten

Die Werthaltigkeit von materiellen Vermögenswerten, die nicht zum Fair Value bilanziert werden (einschliesslich selbstgenutzter Liegenschaften und Entwicklungsliegenschaften, die 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 für zu erwartende Verluste basiert auf einer Einzelbeurteilung unter Berücksichtigung allfälliger vorhandener Sicherheiten (z.B. Mietzinsdepots) und berücksichtigt zudem entsprechende historische Erfahrungswerte sowie die Bonität der Gegenpartei.

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.

Die Vorsorgeverpflichtungen (Defined Benefit Obligation) werden jährlich durch einen unabhängigen Aktuar unter Verwendung der Projected Unit Credit Method ermittelt. Danach ist der Wert der Vorsorgeverpflichtungen am Bewertungsstichtag gleich dem Barwert des bis zum Stichtag erworbenen Anspruchs auf Vorsorgeleistungen, unter Berücksichtigung der Versicherungsdauer, des voraussichtlichen Lohns bei Eintritt des Versicherungsfalles, der periodischen Anpassung der laufenden Renten und weiterer Parameter.

Die den Berechnungen zugrundeliegenden versicherungsmathematischen Annahmen richten sich nach den am Abschlussstag bestehenden Erwartungen für den Zeitraum, über den die Verpflichtungen zu erfüllen sind. Das Vorsorgevermögen ist in der Schweiz in einer vom Arbeitgeber getrennten Stiftung zu führen. Die Vermögenswerte der Pläne werden zum Fair Value bilanziert. Eine Überdeckung kann höchstens zum Barwert der künftigen Beitragsentlastung aktiviert werden.

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 Vorsorgekosten sind in der Erfolgsrechnung zu erfassen. Spezielle Ereignisse wie Vorsorgeplanänderungen, welche den Anspruch der Mitarbeitenden verändern, oder Plankürzungen und Planabgeltungen werden sofort erfolgswirksam erfasst.

Beschreibung der Vorsorgepläne und Vorsorgeeinrichtungen

Die PSP Swiss Property hat sich zum Zwecke der beruflichen Vorsorge einer Sammelstiftung angeschlossen und bildet ein eigenes Vorsorgewerk. Alle Angestellten und die zu berücksichtigenden Rentenbeziehenden sind in verschiedenen Vorsorgeplänen versichert. Die Sammelstiftung hat eine eigene Rechtspersönlichkeit in der Form einer Stiftung und bezweckt die Vorsorge der Mitarbeitenden im Alter und bei Invalidität sowie für die Hinterlassenen dieser Mitarbeitenden nach dem Tod.

Bis Ende April 2018 war die berufliche Vorsorge der PSP Swiss Property in einen obligatorischen und einen überobligatorischen Vorsorgeplan aufgeteilt. Der Vorsorgeplan für den überobligatorischen Teil war als Vollversicherungslösung ausgestaltet. Dieser wurde im Mai 2018 in den bestehenden obligatorischen Vorsorgeplan integriert.

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 ergibt sich aus dem zum Zeitpunkt der Pensionierung vorhandenen Sparkapital und des dann zumal massgebenden Umwandlungssatzes.

Verantwortlichkeiten des Arbeitgebers bzw. Stiftungsrats

Das oberste Organ der Stiftung ist der Stiftungsrat. Der Stiftungsrat beschliesst unter anderem über die möglichen Vorsorgepläne, deren Finanzierung, die relevanten versicherungstechnischen Parameter sowie über die Vermögensanlage. Er übt die Leitung sowie die Aufsicht und Kontrolle über die Geschäftsführung der Sammelstiftung aus.

Jedes angeschlossene Vorsorgewerk hat ein eigenes paritätisches Organ. Dieses setzt sich aus jeweils gleich vielen Arbeitgeber- und Arbeitnehmervertretern von zusammen, was auch für die PSP Swiss Property gilt. Das paritätische Organ erlässt unter anderem den Vorsorgeplan, welcher insbesondere Art und Umfang der Vorsorgeleistungen und der Beiträge sowie weitere vorsorgespezifische Bestimmungen umschreibt.

Spezielsituationen

Gemäss Vorsorgereglement ist die Sammelstiftung verpflichtet, bei einer Unterdeckung Massnahmen zu deren Behebung zu ergreifen. Diese Massnahmen müssen verhältnismässig, dem Grad der Unterdeckung angemessen und Teil eines ausgewogenen Gesamtkonzepts sein. Sie müssen zudem geeignet sein, die Unterdeckung innerhalb einer angemessenen Frist zu beheben.

Führen andere Massnahmen nicht zum Ziel, können während der Dauer der Unterdeckung vom Arbeitgeber und von den Arbeitnehmern Beiträge zur Behebung der Unterdeckung erhoben werden, wobei der Beitrag des Arbeitgebers mindestens gleich hoch sein muss wie die Summe der Beiträge seiner Arbeitnehmer. Erweist sich diese Massnahme als ungenügend, kann die Stiftung den Mindestzinssatz gemäss Art. 15 BVG (Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge) für die Dauer der Unterdeckung, höchstens für fünf Jahre, um maximal 0.5% unterschreiten.

Finanzierungsvereinbarungen zu künftigen Beiträgen

Die berufliche Vorsorge sieht minimale Vorsorgeleistungen vor. Die Gesetzgebung schreibt zudem jährliche Mindestsparbeiträge vor. Ein Vorsorgeplan kann allerdings auch höhere Beiträge als vom Gesetz vorgeschrieben vorsehen. Die Höhe der Beiträge ist im Vorsorgeplan/-reglement festgehalten. Zusätzlich darf ein Arbeitgeber auch Einmaleinlagen oder Vorschüsse in das Vorsorgewerk einschiessen, in der Regel als Arbeitgeberbeilage. Diese Beiträge dürfen nicht an den Arbeitgeber zurückfliessen. 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 sein wie die Arbeitnehmerbeiträge.

Die jährlichen Beiträge sind abhängig vom Alter und versicherten Lohn des Versicherten. Die Sätze sind im Vorsorgeplan/-reglement festgehalten. Im Falle, dass ein Versicherter den Arbeitgeber wechselt, bevor er das Pensionsalter erreicht hat, wird eine Austrittsleistung (angesammeltes Sparkapital) fällig. Diese wird vom Vorsorgewerk an die Vorsorgeeinrichtung des neuen Arbeitgebers überwiesen.

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 204 bis 205). 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
3.90%	- 12.1%	- 894 326	6 472 444
3.80%	- 9.4%	- 690 536	6 676 234
3.70%	- 6.5%	- 475 604	6 891 166
3.60%	- 3.3%	- 245 925	7 120 845
3.50% (Bewertung per 31. Dezember 2018)	0.0%	0	7 366 770
3.40%	3.6%	264 134	7 630 904
3.30%	7.4%	548 545	7 915 315
3.20%	11.6%	855 698	8 222 468
3.10%	16.1%	1 188 648	8 555 418

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 340 Mio. zur Folge (2017: CHF 320 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 267 Mio. führen (2017: CHF 251 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 5.8% auf 8.8% (2017: von 5.8% auf 8.8%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 280 Mio. zur Folge (2017: CHF 270 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 220 Mio. (2017: CHF 212 Mio.)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2017: 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 2018 und per 31. Dezember 2017 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 2018 und per 31. Dezember 2017 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 2017 wies PSP Swiss Property per Ende 2018 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 205). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.3% (Vorjahr: 0.3%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen wird das Kreditrisiko als gering eingestuft. Unter den Forderungen bestehen einzelne Mieterdarlehen. Die grösste Einzelposition betrug per Ende 2018 CHF 2.8 Mio. gegenüber einem global agierenden Unternehmen (Ende 2017: CHF 3.1 Mio.). 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 2018 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P) oder «A1»-Rating (Moody's). Zusammen deckten sie per Ende 2018 CHF 1.7 Mio. oder 100% aller positiven derivativen Finanzinstrumente (Ende 2017: CHF 1.6 Mio. oder 100%) sowie CHF 142.6 Mio. oder 96.3% aller flüssigen Mittel und Festgeldanlagen (Ende 2017: CHF 301.3 Mio. bzw. 97.7%) 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 2018 betragen die flüssigen Mittel CHF 23.1 Mio. (Ende 2017: CHF 33.4 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 930 Mio. (Ende 2017: CHF 750 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 2018 betragen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 2.05 Mrd.; davon waren CHF 0.50 Mrd. innerhalb eines Jahres fällig (Ende 2017: CHF 2.05 Mrd., keine Linien kurzfristig kündbar).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit 10 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 PSP Swiss Property 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 2018 ausstehenden Finanzverbindlichkeiten mit Zinsbindungen unter zwölf Monaten hätte eine Zinsänderung von 50 Basispunkten (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich) eine Änderung der annualisierten Zinskosten von rund CHF 2.9 Mio. zur Folge (2017: CHF 0.5 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 2.3 Mio. (2017: CHF 0.4 Mio.)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 2.3 Mio. (2017: CHF 0.4 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 2.3 Mio. (2017: CHF 0.4 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 (2017: kein Einfluss)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2017: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 3.9 Mio. (2017: CHF 5.2 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 3.9 Mio. (2017: CHF 5.2 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2018 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 4.157 Mrd. per Ende 2018 (Ende 2017: CHF 3.989 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.6% (Ende 2017: 54.0%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2018 CHF 2.511 Mrd. bzw. 33.0% der Bilanzsumme (Ende 2017: CHF 2.491 Mrd. bzw. 33.7%). Die restlichen 12.4%-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 2018, 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.

PSP Swiss Property erzielt Erträge in den Bereichen Bewirtschaftung und Verwaltung von Liegenschaften und durch die Veräusserung von zum Verkauf bestimmten Entwicklungsprojekten. Der Zeitpunkt und die Höhe dieser Erträge werden gemäss den in «Kapitel 2.7» beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen realisiert und in den Positionen «Liegenschaftsertrag», «Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)», «Bewirtschaftung» und «Übriger Ertrag» gezeigt.

Restated Segmentinformation 2017¹

(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)	40 876			40 876		40 876
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 21 814			- 21 814	552	- 21 262
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	379 023	17 981	17 984	4 14 989	- 33 998	380 991
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)	316 104	4 169	4 826	325 099		325 099
Finanzertrag						327
Finanzaufwand						- 24 696
Gewinn vor Steuern						300 730
Ertragssteueraufwand						- 43 840
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						256 890
Erträge mit Dritten	3 15 671			3 15 671		3 15 671
Erträge mit anderen Segmenten	1 426	17 925	17 984	37 336	- 34 690	2 646
Total Umsatzerlöse	3 17 097	17 925	17 984	3 53 007	- 34 690	3 18 317
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

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

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 2018

(in CHF 1000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	280 982			280 982	- 1 609	279 373
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	166 692			166 692		166 692
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	29 913			29 913		29 913
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 19 764			- 19 764	335	- 19 429
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	1 200			1 200	1 272	2 472
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		11		11		11
Bewirtschaftung		14 118		14 118	- 14 118	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 634	1 979	4 613		4 613
Übriger Ertrag	2 637	1 100	20 499	24 236	- 20 688	3 547
Total Betriebsertrag	461 660	17 863	22 478	502 002	- 34 808	467 193
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 26 960			- 26 960	14 118	- 12 841
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 17 724			- 17 724	763	- 16 961
Personalaufwand		- 11 280	- 8 846	- 20 127	100	- 20 027
Honorare an Dritte		- 39		- 39		- 39
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 19 309	- 4 258	- 3 950	- 27 517	19 827	- 7 690
Abschreibungen	- 722	- 361		- 1 084		- 1 084
Total Betriebsaufwand	- 64 715	- 15 939	- 12 797	- 93 450	34 808	- 58 642
Betriebserfolg (Ebit)	396 945	1 924	9 682	408 551		408 551
Finanzertrag						380
Finanzaufwand						- 22 358
Gewinn vor Steuern						386 572
Ertragssteueraufwand						- 78 420
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						308 152
Erträge mit Dritten	311 923			311 923		311 923
Erträge mit anderen Segmenten	1 609	17 816	21 604	41 029	- 36 416	4 613
Total Umsatzerlöse	313 532	17 816	21 604	352 952	- 36 416	316 536
Aktiven	7 468 078	10 273	149 903	7 628 254	- 8 970	7 619 283
Fremdkapital	3 439 345	14 048	17 953	3 471 346	- 8 970	3 462 376
Investitionen	125 561	958		126 519		126 519
Assoziierte Unternehmen		70		70		70

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)	2017	2018
Miete bei Vollvermietung	326 776	329 421
Leerstand	- 48 602	- 42 602
Mietzinsverluste	- 868	- 829
Baurechtszinsen netto	- 1 727	- 1 470
Ertrag aus Stromverkauf	230	228
Übriger Erfolg	- 3 356	- 5 374
Total Liegenschaftsertrag	272 454	279 373

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Mieteinnahmen < 1 Jahr	229 483	240 831
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre	555 925	565 405
Mieteinnahmen > 5 Jahre	175 995	176 276
Kumulierte zukünftige Mieterträge	961 404	982 512

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 76.4% der Verträge zu 100% indiziert (Ende 2017: 75.2%). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2018 4.5 Jahre (2017: 4.6 Jahre).

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Aufwand verbucht:

(in CHF 1 000)	2017	2018
Baurechtszinsaufwand	1 772	1 514
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	1 772	1 514

Aus den Baurechtsverträgen resultieren zukünftig die folgenden kumulierten Ausgaben:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Zinszahlungen < 1 Jahr	1 639	725
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	2 798	2 376
Zinszahlungen > 5 Jahre	18 244	17 709
Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsaufwand	22 680	20 810

In der Berichtsperiode wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

(in CHF 1 000)	2017	2018
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 2017	31. Dezember 2018
Zinszahlungen < 1 Jahr	44	44
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	177	177
Zinszahlungen > 5 Jahre	1 064	1 020
Kumulierter zukünftiger Baurechtszins ertrag	1 286	1 242

Die Laufzeiten der bestehenden Baurechtsverträge enden in den Jahren 2020 bis 2072. Alle Verträge sind verlängerbar und an den Landesindex der Konsumentenpreise gekoppelt.

6 Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen

Die folgenden Zahlen beziehen sich auf Devestitionen von Anlageliegenschaften.

(in CHF 1 000)	2017	2018
Verkaufserlös	15 401	80 400
Verkaufsaufwand	- 88	- 341
Bilanzwert bei Verkauf	- 14 686	- 77 587
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	627	2 472

Im Berichtsjahr konnte durch den Verkauf von drei Anlageliegenschaften ein Erfolg von CHF 2.5 Mio. erwirtschaftet werden. Dieser Erfolg besteht aus CHF 2.6 Mio. Gewinn und CHF 0.2 Mio. Verlust. Im Vorjahr wurden zwei Anlageliegenschaften mit einem Gewinn von CHF 0.6 Mio. verkauft.

7 Übriger Ertrag

(in CHF 1 000)	2017	2018
MWSt-Einlageentsteuerung	2 341	2 002
Übrige Erträge	52	1 545
Total übriger Ertrag	2 393	3 547

Durch die Optierung mehrerer Mietverträge (MWSt-Einlageentsteuerung) resultierten im Berichtsjahr Erträge in der Höhe von CHF 2.0 Mio. (2017: CHF 2.3 Mio.). Der übrige Ertrag resultiert im Wesentlichen aus der Auflösung einer Abgrenzung im Rahmen des ehemaligen WTF-Joint-Ventures.

8 Betriebsaufwand Liegenschaften

(in CHF 1 000)	2017	2018
Allgemeiner Betriebsaufwand	4 792	3 776
Steuern und Gebühren	3 190	3 565
Versicherungsprämien	1 984	1 870
Hauswartungsaufwand	728	681
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand	585	496
Vermietungsaufwand	521	2 263
Verwaltungsaufwand	187	375
Erhaltene pauschale Nebenkosten	- 191	- 184
Total Betriebsaufwand Liegenschaften	11 796	12 841

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 6.3 Mio. (2017: CHF 5.7 Mio.). Davon entfielen CHF 3.3 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2017: CHF 4.3 Mio.).

9 Personalaufwand

(in CHF 1 000)	2017	2018
Löhne und Gehälter	15 408	15 232
Sozialversicherung	1 335	1 414
Personalvorsorge	2 027	2 927
Übriger Aufwand	471	454
Total Personalaufwand	19 242	20 027
Personalbestand Periodenende (Personen)	86	91
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)	81	86

Der Personalaufwand stieg vor allem aufgrund eines einmaligen Effekts aus einer Planänderung bei der Personalvorsorge der PSP Swiss Property an.

10 Betriebs- und Verwaltungsaufwand

(in CHF 1 000)	2017	2018
Verwaltungsaufwand	3 311	3 603
IT-Aufwand	1 710	1 943
Allgemeiner Betriebsaufwand	1 476	1 546
Laufende Kapitalsteuern	300	259
Raumaufwand	262	339
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	7 059	7 690

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand stieg vor allem aufgrund erhöhter Rechtsberatungskosten und einzelner Projekte zum Thema Digitalisierung.

11 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	2017	2018
Zinsertrag	325	378
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	1	2
Total Finanzertrag	327	380
Zinsaufwand	27 165	23 529
Aktiviert Bauzinsen	- 3 010	- 2 108
Amortisation Emissionskosten Anleihen	541	938
Total Finanzaufwand	24 696	22 358
Total Finanzerfolg	24 370	21 979
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	27 706	24 467

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2018 auf CHF 2.511 Mrd. (Ende 2017: CHF 2.491 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 0.94% (2017: 1.16%). Per Stichtag 31. Dezember 2018 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.87% (31. Dezember 2017: 0.99%).

12 Ertragssteueraufwand

(in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	16 925	21 291
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	564	- 157
Total laufende Ertragssteuern	17 490	21 135
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	43 592	57 201
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	- 17 039	294
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	- 204	- 210
Total latente Ertragssteuern	26 350	57 285
Total Ertragssteueraufwand	43 840	78 420

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Überleitung Steueraufwand:

(in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018
Gewinn vor Steuern	300 730	386 572
Referenzsteuersatz	21.5%	21.5%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	64 587	82 971
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen	- 17 039	294
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	564	- 157
Lokale Steuersatzdifferenzen	- 4 273	- 4 688
Total Ertragssteueraufwand	43 840	78 420

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

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 (2017: 21.5%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 20.3% (2017: 14.6%).

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 und fortfolgend in Übereinstimmung mit den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen der tiefere Steuersatz angewendet. Hieraus ergab sich für das Geschäftsjahr 2017 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 «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» zugewiesen.

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

(in CHF 1 000)	2017	2018
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen	- 1 411	- 819
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen	- 394	- 1 834
Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)	- 1 805	- 2 653

13 Liegenschaften

(in CHF 1 000)	Zum Verkauf bestimmte			Areale und Entwicklungsliegenschaften		Zum Verkauf bestimmte		Total Liegenschaften
	Anlage-liegenschaften	Anlage-liegenschaften	Selbstgenutzte Liegenschaften	zu Marktwert	zu Anschaffungskosten	Entwicklungsprojekte		
	IAS 40	IFRS 5	IAS 16	IAS 40	IAS 40	IAS 2		
Bilanzwert 1. Januar 2017	6 255 728	6 685	35 555	544 360	0	51 525	6 893 854	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	4 619	0	0	826	0	0	5 444	
Umklassifizierungen	- 8 589	0	0	0	0	8 589	0	
Wertvermehrnde Investitionen	27 188	0	90	59 056	0	12 974	99 308	
Aktivierete Eigenleistungen	1 206	0	0	1 142	0	298	2 646	
Aktivierete Bauzinsen	703	0	0	2 142	0	165	3 010	
Abgänge	- 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					
Käufe	203 763	0	0	0	0	0	203 763	
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	887	0	0	686	0	0	1 572	
Umklassifizierungen	95 891	0	0	- 95 891	0	0	0	
Wertvermehrnde Investitionen	51 980	0	2 465	50 333	0	10 480	115 258	
Aktivierete Eigenleistungen	3 175	0	0	1 254	0	185	4 613	
Aktivierete Bauzinsen	550	0	0	1 407	0	151	2 108	
Abgänge	- 77 587	0	0	0	0	- 19 384	- 96 971	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	114 630	0	n.a.	52 062	n.a.	n.a.	166 692	
Abschreibungen	n.a.	n.a.	- 722	n.a.	n.a.	n.a.	- 722	
Bilanzwert 31. Dezember 2018	6 742 220	0	36 712	624 550	0	38 624	7 442 106	
Ursprüngliche Anschaffungskosten			39 501					
Kumulierte Abschreibungen			- 2 788					
Netto-Buchwert			36 712					

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

(in CHF 1000)	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne	Übrige Standorte	Total Liegenschaften
Bilanzwert 1. Januar 2017	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
Wertvermehrende Investitionen	50 127	3 832	29 298	464	5 708	- 3 185	86 244
Aktivierete Eigenleistungen	1 099	126	610	57	113	343	2 348
Aktivierete 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>
Bilanzwert 1. Januar 2018	4 382 028	871 912	649 216	292 576	373 680	394 220	6 963 632
Zugänge	0	147 839	0	8 090	12 614	35 219	203 763
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 289	- 185	1 440	0	0	606	1 572
Wertvermehrende Investitionen	65 964	5 255	19 141	2 806	4 585	4 562	102 313
Aktivierete Eigenleistungen	1 673	1 570	422	139	194	431	4 429
Aktivierete Bauzinsen	1 316	86	384	8	122	41	1 957
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften»	111 644	24 184	12 477	3 862	18 589	- 4 064	166 692
Abgänge	- 13 916	- 52 321	0	- 11 350	0	0	- 77 587
Bilanzwert 31. Dezember 2018	4 548 419	998 340	683 080	296 130	409 785	431 016	7 366 770
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2018; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>109 967</i>	<i>24 184</i>	<i>12 477</i>	<i>4 002</i>	<i>18 589</i>	<i>- 4 064</i>	<i>165 155</i>

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Im Berichtsjahr wurden insgesamt zehn Liegenschaften gekauft und vier Liegenschaften verkauft (2017: Verkauf von drei Liegenschaften und kein Kauf). Weitere Details dazu finden sich in der Übersicht auf den Seiten 204 bis 205.

Der «Grosspeter Tower» in Basel wurde per 31. März 2018 ins Anlageportfolio umklassifiziert. Die Liegenschaft an der Rue de Berne 6 in Genf wurde per 1. Juli 2018 ins Entwicklungsportfolio umklassifiziert.

Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften: Die Grundlagen sowie Annahmen für die Bewertung finden sich im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten Wüest Partner AG auf den Seiten 98 bis 105.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 166.7 Mio. (davon entfielen CHF 114.6 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 52.1 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften). Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug – auf Basis einer langfristigen mittleren Jahresteuernorm von 0.5% – per Ende 2018 nominal 3.50% (Ende 2017: 3.62%). Nebst dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch diverse Vermietungen sowie bessere Ertragsersparungen aus geplanten Investitionen positiv auf die Bewertungen aus.

Auf den per 1. Januar 2018 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2018 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 219.7 Mio. (2017: CHF 162.2 Mio.) sowie negative von total CHF 50.8 Mio. (2017: CHF 78.9 Mio.).

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2018 insgesamt elf Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (2017: zwölf Liegenschaften). 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 vier Liegenschaften (zwei in der Region Basel und jeweils eine in Zürich und Genf) sind derzeit keine konkreten Massnahmen geplant.

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 2018 CHF 38.0 Mio. (Ende 2017: CHF 36.0 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2018 für folgende Objekte: i) Projekt «Rue du Marché» in Genf, ii) Projekt «Rue Saint-Martin» in Lausanne, iii) Projekt «Bahnhofquai/-platz» in Zürich, iv) Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse» in Zürich, v) Projekt «ATMOS» in Zürich und vi) Projekt «Rue de Berne» in Genf. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2018 insgesamt CHF 624.6 Mio. (Ende 2017: CHF 674.6 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2018 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 136.1 Mio. (Ende 2017: CHF 47.6 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2018 auf rund CHF 91 Mio. geschätzt (Ende 2017: rund CHF 79 Mio.).

14 Vertragsaktiven

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 1. Januar 2017	Zugänge infolge Projektfortschritt	Abgänge infolge Eigentums- übertragung	Bilanzwert 31. Dezember 2017
Vertragsaktiven	630	0	- 630	0
Anzahlungen	- 168	0	168	0
Vertragsaktiven netto	462	0	- 462	0

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 1. Januar 2018	Zugänge infolge Projektfortschritt	Abgänge infolge Eigentums- übertragung	Bilanzwert 31. Dezember 2018
Vertragsaktiven	0	1 719	0	1 719
Anzahlungen	0	- 1 574	0	- 1 574
Vertragsaktiven netto	0	145	0	145

Die Veränderung der Vertragsaktiven resultiert im Jahr 2018 einzig aus dem Fortschritt eines einzelnen Entwicklungsprojekts. Der Fertigstellungsgrad entwickelte sich von 9% (Ende 2017) auf 22% (Ende 2018) und der Anteil der beurkundeten Kaufverträge von 0% (Ende 2017) auf 7% (Ende 2018). Es resultierte keine Veränderung aus Eigentumsübertragung.

15 Anteile an assoziierten Unternehmen

(in CHF 1 000)	Sitz	Bilanz- summe	Fremd- kapital	Umsatz	Erfolg	Beteili- gungs- quote
31. Dezember 2017						
IG REM	Zürich	405	0	142	33	n.a.
31. Dezember 2018						
IG REM	Zürich	342	0	202	87	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.

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.

16 Festgeldanlagen und Forderungen

(in CHF 1 000)	2017	2018
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten	15 386	19 984
Festgeldanlage	275 000	125 000
Wertberichtigung (kumuliert)	- 1 829	- 1 460
Bilanzwert 31. Dezember	288 558	143 524
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)	157 917	136 093
davon langfristig (Anlagevermögen)	130 641	7 431

Bei den kurzfristigen Forderungen (Umlaufvermögen) handelt es sich einerseits um eine Festgeldanlage mit Zinssatz von 0.06% und Fälligkeit am 10. Juli 2019, andererseits um Mieterforderungen, Nebenkostenabrechnungen sowie Guthaben gegenüber der Vorsorgestiftung. Bei den langfristigen Forderungen (Anlagevermögen) handelt es sich um Mieterdarlehen mit Zinssätzen von 2.0% bis 5.0%.

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2017	2018
Bilanzwert 1. Januar	1 183	1 829
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung	1 104	1 421
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung	- 186	- 540
Beanspruchung	- 273	- 1 250
Bilanzwert 31. Dezember	1 829	1 460

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 31.12.17	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						

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.18	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)	137 553	1 772	132 184	2 464	499	6	629
Forderungen (Anlagevermögen)	7 431	0	7 431	0	0	0	0
Wertberichtigung	- 1 460						
Total Forderungen	143 524						

Der Marktwert der Forderungen entspricht in etwa 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: 0.3%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Per Ende 2018 bestanden insgesamt Sicherheiten (zum Fair Value) über CHF 10.9 Mio. für fällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 3.6 Mio. (Ende 2017: CHF 10.7 Mio. für CHF 2.4 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 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
31. Dezember 2018				
2019	250 000	250 000	32	- 1 881
2020	150 000	50 000	244	- 4 069
2021	150 000	100 000	0	- 6 466
2022	50 000	0	0	- 2 094
2023	50 000	0	0	- 2 208
2024	50 000	50 000	1 464	- 3 184
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	50 000	0	0	- 1 086
Total	750 000	450 000	1 740	- 20 987

1 Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode wurde kein neuer Swap abgeschlossen. Je fünf Interest Rate Payer Swaps und fünf 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 2018 bestehenden Swaps betrug – 0.9250% bis 1.5075% (Ende 2017: – 0.9325% bis 1.5075%). 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 80). 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)	2017	2018
Bilanzwert 1. Januar	0	855
Käufe	966	958
Abschreibungen	- 110	- 321
Bilanzwert 31. Dezember	855	1492
Ursprüngliche Anschaffungskosten	4 358	5 316
Kumulierte Abschreibungen	- 3 502	- 3 823
Netto-Buchwert	855	1492

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

19 Mobile Sachanlagen

(in CHF 1 000)	2017	2018
Bilanzwert 1. Januar	334	293
Käufe	0	0
Abschreibungen	- 42	- 40
Bilanzwert 31. Dezember	293	252
Ursprüngliche Anschaffungskosten	504	504
Aufwertung	200	200
Kumulierte Abschreibungen	- 411	- 452
Netto-Buchwert	293	252

20 Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

Latente Steuerguthaben (in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Aus derivativen Finanzinstrumenten	2 450	1 644
Aus Vorsorgeverpflichtungen	4 122	2 600
Total	6 572	4 244

Latente Steuerverpflichtungen (in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	798 349	855 845
Aus Verträgen mit Kunden	0	46
Aus Forderungen	107	163
Aus derivativen Finanzinstrumenten	124	136
Total	798 580	856 190

Latente Steuerverpflichtungen netto (in CHF 1 000)	Restated 2017¹	2018
Bilanzwert 1. Januar	763 852	792 008
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	26 350	57 285
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	1 805	2 653
Bilanzwert 31. Dezember	792 008	851 946

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2018 geschuldet wären, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 40 Mio. erhöhen (Ende 2017: rund CHF 45 Mio.).

Die latenten Steuerguthaben und -verpflichtungen weisen folgende Fälligkeiten auf:

Fälligkeit latente Steuerguthaben (in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
< 1 Jahr	135	147
> 1 Jahr	6 437	4 097
Total	6 572	4 244

Fälligkeit latente Steuerverpflichtungen (in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
< 1 Jahr	3 060	2 062
> 1 Jahr	795 519	854 129
Total	798 580	856 190

21 Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Total Nominalwert in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2016	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2017	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2018	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2016	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2017	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2018	2 000 000	0.10	200

Im Berichtsjahr wurden insgesamt 13 576 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 96.26 bzw. total CHF 1.3 Mio. gekauft und 13 576 Aktien zu durchschnittlich CHF 97.09 bzw. total CHF 1.3 Mio. verkauft (2017: 15 128 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 91.33 bzw. total CHF 1.4 Mio. gekauft und 15 128 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 89.52 bzw. CHF 1.4 Mio. 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
1. Januar 2017	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
Veränderung laufendes Jahr	0	10 452	8 336	18 788
Ertragssteueraufwand	0	- 819	- 1 834	- 2 653
31. Dezember 2018	9 612	- 17 739	- 3 929	- 12 056

23 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	0	500 000
Kurzfristige Anleihen	0	119 993
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1 300 000	620 000
Langfristige Anleihen	1 191 087	1 271 219
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 491 087	2 511 212

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. Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten weisen maximale Laufzeiten von einem Jahr auf. Die Marktwerte der Finanzverbindlichkeiten sind unter Anmerkung 26 auf Seite 87 ausgewiesen.

(in CHF 1000)	Bilanzwert 01.01.17	Aufnahme	Amortisation Emissionskosten	Rückzahlung	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 CHF 1000)	Bilanzwert 01.01.18	Aufnahme	Amortisation Emissionskosten	Rückzahlung	Bilanzwert 31.12.18
Finanzverbindlichkeiten	1 300 000	240 000	n.a.	- 420 000	1 120 000
Anleihen	1 191 087	199 188	938	0	1 391 212
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 491 087	439 188	938	- 420 000	2 511 212

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 240 Mio. neu aufgenommen und CHF 420 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden eine bereits bestehende Anleihe mit Laufzeit bis 2026 um nominal CHF 100 Mio. erhöht und eine neue Anleihe mit Laufzeit bis 2022 über nominal CHF 100 Mio. emittiert.

Per Ende 2018 (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 2017	31. Dezember 2018
< 6 Monate	100 000	139 993
6 bis 12 Monate	0	450 000
1 bis 5 Jahre	1 569 555	1 346 933
> 5 Jahre	821 531	574 286
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 491 087	2 511 212

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2018 3.0 Jahre (Ende 2017: 3.6 Jahre).

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.17	Um- gliede- rung	Emissi- on	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31.12.17	Nominal- wert 31.12.17
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 langfristige Anleihen	968 436	0	222 110	541	0	1 191 087	1 195 000

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.18	Um- gliede- rung	Emissi- on	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31.12.18	Nominal- wert 31.12.18
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	n.a.	119 930	0	63	0	119 993	120 000
Total kurzfristige Anleihen	n.a.	119 930	0	63	0	119 993	120 000

1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	119 930	- 119 930	0	0	0	n.a.	n.a.
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	199 730	0	0	128	0	199 858	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	149 896	0	0	22	0	149 917	150 000
0.060%-Anleihe, fällig 11.02.22	n.a.	0	99 585	92	0	99 677	100 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	296 931	0	0	550	0	297 482	300 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	225 003	0	0	- 1	0	225 003	225 000
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	99 842	0	0	22	0	99 863	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	99 755	0	99 603	62	0	199 420	200 000
Total langfristige Anleihen	1 191 087	- 119 930	199 188	874	0	1 271 219	1 275 000

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				
Valorenummer: 19677045				
31. Dezember 2017	120 000	101.4	121 692	1.05
31. Dezember 2018	120 000	100.2	120 192	1.05
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020				
Valorenummer: 22988113				
31. Dezember 2017	200 000	103.2	206 400	1.44
31. Dezember 2018	200 000	101.7	203 460	1.44
0.045%-Anleihe, fällig 20. Dezember 2021				
Valorenummer: nicht kotiert				
31. Dezember 2017	150 000	100.3	150 435	0.07
31. Dezember 2018	150 000	100.5	150 794	0.07
0.060%-Anleihe, fällig 11. Februar 2022				
Valorenummer: 373476537				
31. Dezember 2017	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2018	100 000	101.7	101 700	0.16
0.000%-Anleihe, fällig 1. September 2023				
Valorenummer: 33014317				
31. Dezember 2017	300 000	99.6	298 800	0.18
31. Dezember 2018	300 000	99.4	298 200	0.18
0.500%-Anleihe, fällig 16. Februar 2024				
Valorenummer: 30725643				
31. Dezember 2017	225 000	101.8	228 938	0.50
31. Dezember 2018	225 000	100.5	226 125	0.50
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025				
Valorenummer: 26288145				
31. Dezember 2017	100 000	105.4	105 400	1.02
31. Dezember 2018	100 000	104.3	104 300	1.02
0.375%-Anleihe, fällig 29. April 2026				
Valorenummer: 31940377				
31. Dezember 2017	100 000	102.1	102 050	0.40
31. Dezember 2018	200 000	99.3	198 600	0.42

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 2017	31. Dezember 2018
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	65 930	42 975
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 47 195	- 31 156
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)	18 735	11 819

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

(in CHF 1 000)	2017	2018
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	1 936	2 019
Zinsaufwand	431	425
Erwarteter Vermögensertrag	- 311	- 304
Planänderung	0	676
Verwaltungskosten	111	111
Total Aufwand	2 167	2 927

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

(in CHF 1 000)	2017	2018
Bilanzwert 1. Januar	19 947	18 735
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung	2 167	2 927
Arbeitgeberbeiträge	- 1 587	- 1 507
Aktuarielle Gewinne/Verluste über OCI	- 1 792	- 8 336
Bilanzwert 31. Dezember	18 735	11 819

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2017	2018
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar	72 283	65 930
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	1 936	2 019
Arbeitnehmerbeiträge	920	908
Zinsaufwand	431	425
Planänderung	0	676
Ausbezahlte Leistungen	- 8 411	- 19 452
Aktuarieller Erfolg	- 1 229	- 7 531
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember	65 930	42 975
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar	52 336	47 195
Erwarteter Vermögensertrag	311	304
Arbeitgeberbeiträge	1 587	1 507
Arbeitnehmerbeiträge	920	908
Ausbezahlte Leistungen	- 8 411	- 19 452
Verwaltungskosten	- 111	- 111
Aktuarieller Erfolg	563	805
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember	47 195	31 156
Effektiver Vermögensertrag	874	1 109

Die ausbezahlten Leistungen betreffen im Wesentlichen den Effekt aus der Neubeurteilung des Rentnerbestandes.

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 2017	31. Dezember 2018
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	65 930	42 975
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 47 195	- 31 156
Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	18 735	11 819
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen	826	3 656
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen	403	3 875
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens	563	805
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	1 792	8 336

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2019 betragen CHF 1.5 Mio. (erwartete Beiträge 2018: CHF 1.5 Mio.).

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Diskontsatz	0.65%	0.85%
Erwartete Lohnentwicklung	2.00%	1.25%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.00%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	23.44/25.53	23.55/25.64

Die Vermögenswerte werden von einer Anlagestiftung verwaltet. Die Asset-Allokation war wie folgt:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Flüssige Mittel	425	312
Obligationen	16 660	9 347
Aktien	12 837	8 724
Immobilien	8 023	6 231
Übrige	9 250	6 543
Total	47 195	31 156

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 2017	31. Dezember 2018
Diskontsatz		
+ 0.25%	2 005	1 201
- 0.25%	- 2 086	- 1 273
Lohnentwicklung		
+ 0.25%	- 300	- 219
- 0.25%	292	213
Rentenentwicklung		
+ 0.25%	- 1 785	- 1 003
- 0.25%	0	0
Lebenserwartung		
+ 1 Jahr im Rücktrittsalter	- 2 646	- 1 253

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

25 Verpflichtungen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten	7 938	7 260
Vorauszahlungen	13 249	13 994
Total	21 187	21 254

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.

Finanzaktiven (in CHF 1 000)	31. Dezember 2017		31. Dezember 2018	
	Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
Forderung zu amortisierten Kosten	288 558	288 558	143 524	143 524
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis	9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	1 579	1 579	1 740	1 740
Flüssige Mittel	33 428	33 428	23 123	23 123
Finanzpassiven				
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten	1 300 000	1 293 374	620 000	616 678
Anleihen zu amortisierten Kosten	1 191 087	1 213 710	1 391 212	1 403 371
Verpflichtungen zu amortisierten Kosten	21 187	21 187	21 254	21 254
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	31 277	31 277	20 987	20 987

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 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

Per 31. Dezember 2018

(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	23 123	0	23 123	- 19 600	3 523
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	1 740	0	1 740	- 1 740	0
Festgeldanlage	125 000	0	125 000	0	125 000
Total	149 864	0	149 864	- 21 340	128 523
Finanzinstrumente negativ					
Finanzverbindlichkeiten	620 000	0	620 000	- 141 508	478 492
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	20 987	0	20 987	- 4 832	16 155
Total	640 987	0	640 987	- 146 340	494 647

28 Fair-Value-Hierarchie

Die Fair-Value-Definition wird in drei Kategorien unterteilt. Level 1 betrifft Instrumente mit Kursnotierung in einem liquiden Markt. Falls für eine Position kein liquider Markt vorhanden ist und keine offiziellen Kursnotierungen verfügbar sind, erfolgt die Ermittlung des Fair Value mithilfe einer anerkannten Bewertungsmethode. Bei Level 2 basiert die Bewertungsmethode hauptsächlich auf Inputparametern mit beobachtbaren Marktdaten. Bei Level 3 basiert die Bewertungsmethode auf einem oder mehreren auf dem Markt nicht beobachtbaren Inputparametern.

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

Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2017
Renditeliegenschaften (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)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2017
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	31 277	0	31 277
Total Finanzpassiven	0	31 277	0	31 277

Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2018
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	7 366 770	7 366 770
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 740	0	1 740
Total Finanzaktiven	0	1 740	7 366 779	7 368 519

Passiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2018
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	20 987	0	20 987
Total Finanzpassiven	0	20 987	0	20 987

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2017: keine).

29 Zukünftige Cash-Flows aus Verpflichtungen

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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.17	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.18	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	1 120 000	702	0	463	500 000	350	620 000	0	0
Anleihen	1 391 212	6 885	120 000	68	0	14 565	750 000	5 375	525 000
Derivative									
Finanzinstrumente ¹	19 247	4 954	0	3 596	0	8 312	0	304	0
Verpflichtungen ²	4 683	0	4 683	0	0	0	0	0	0
Total	2 535 143	12 541	124 683	4 126	500 000	23 227	1 370 000	5 679	525 000

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 2018 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 3.0 Jahre (Ende 2017: 3.1 Jahre).

30 Kennzahlen und Gewinn pro Aktie

Der «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Betriebserfolg (Ebit) ohne die Abschreibungen, die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften und den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Ebitda ohne Liegenschaftserfolge».

(in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018
Betriebserfolg (Ebit)	325 099	408 551
Abschreibungen	828	1 084
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 83 253	- 166 692
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 487	- 1 200
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	242 187	241 743

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Der Gewinn pro Aktie und der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge werden berechnet, indem der Reingewinn bzw. der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» durch den gewichteten Durchschnitt der Anzahl ausgegebener Aktien geteilt wird, wobei die eigenen Aktien abgezogen werden.

Der «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

Die jährliche Ausschüttung der PSP Swiss Property AG basiert auf dem «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge».

	Restated 2017 ¹	2018
Reingewinn in CHF 1 000	256 890	308 152
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 83 253	- 166 692
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	- 487	- 1 200
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	4 481	35 710
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	108	279
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	177 738	176 250
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	5.60	6.72
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.87	3.84

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Eigenkapital in CHF 1 000	3 988 560	4 156 908
Latente Steuern in CHF 1 000	792 008	851 946
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	86.96	90.63
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	104.22	109.20

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

31 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 5. April 2018 erfolgte am 11. April 2018 eine Dividendenzahlung von CHF 3.40 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 156.0 Mio. (Vorjahr: CHF 3.35 pro Aktie).

Für das Geschäftsjahr 2018 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 4. April 2019 eine Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn von CHF 3.50 brutto pro Namenaktie bzw. maximal CHF 160.5 Mio. Allfällige Aktien im Eigenbestand der PSP Swiss Property sind nicht dividendenberechtigt, weshalb sich der Gesamtbetrag für die Dividenden noch verändern kann.

32 Nahestehende Unternehmen und Personen

Als nahestehende Unternehmen und Personen galten für das Berichtsjahr der Verwaltungsrat und diesem nahestehende Gesellschaften, die Geschäftsleitung, das assoziierte Unternehmen sowie die israelische Alony Hetz Properties & Investments Ltd als Aktionärin mit einem Stimmrechtsanteil von 10.03% (per Ende 2018), 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		Verwaltungsrat	
	2017	2018	2017	2018
Feste Vergütung in bar	1 537	1 376	658	658
Erfolgsabhängige Vergütung in bar	510	433	0	0
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien	1 441	1 298	0	0
Übrige Leistungen	0	0	0	0
Arbeitgeberbeiträge Vorsorge	287	236	19	15
Total	3 775	3 343	677	673

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 0.004 Mio. ausbezahlt (Vorjahr: CHF 0.018 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 0.100 Mio. mietet (Vorjahr: CHF 0.119 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.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2018 Dienstleistungshonorare für die Implementierung eines Social Media Auftritts der Gesellschaft in der Höhe von CHF 0.011 Mio. an eine Kommunikationsfirma bezahlt, die einer Herrn Adrian Dudle nahestehenden Person gehört. An Herrn Dudle selber wurden keine solchen Honorare ausbezahlt.

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2018 keine weiteren, offenzulegenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt.

Die Mitglieder des Verwaltungsrats (inkl. diesen nahestehende Personen) hielten, wie Ende 2017, auch Ende 2018 keine Optionen auf PSP-Aktien. Die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahestehende Personen) hielten, wie Ende 2017, auch Ende 2018 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2018 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahestehende Personen gewährt. Wie Ende 2017 bestanden auch Ende 2018 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Ende 2018 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahestehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Käufe: Rückwirkend per 1. Januar 2019 wurden für CHF 48 Mio. drei Liegenschaften in der Berner Altstadt erworben. Ebenfalls rückwirkend per 1. Januar 2019 wurde das sogenannte «Carba-Portfolio» (bestehend aus sechs Immobilien) in Bern-Liebefeld zum Wert von CHF 180.5 Mio. mittels Aktienkauf übernommen.

Verkäufe: Per 15. Januar 2019 wurde die Liegenschaft an der Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich für CHF 31 Mio. verkauft. Per 6. Februar 2019 wurde die Liegenschaft an der Route des Arsenaux 41 in Fribourg für CHF 30 Mio. verkauft. Und schliesslich wurde per 16. Januar 2019 die letzte Eigentumswohnung auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich für CHF 5.6 Mio. verkauft.

Am 8. Februar 2019 wurde die fällige 1.0%-Anleihe über CHF 120 Mio. zurückbezahlt. Ebenfalls am 8. Februar 2019 wurde eine 0.7%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit in 2027 emittiert.

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, 25. Februar 2019

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 2018, 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 93 sowie 188 bis 205) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2018 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 7.4 Mrd. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter 13 Liegenschaften und in den Wesentlichen Grundsätzen der Rechnungslegung unter 2.4 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 Prüfverfahren Neben anderen Prüfungshandlungen haben wir die Objektivität, die Unabhängigkeit und die Kompetenzen des externen Immobilienexperten sowie das angewandte Bewertungsmodell beurteilt. Weiter haben wir stichprobenweise die Korrektheit von liegenschaftsspezifischen Daten (u.a. Mieterträge, Unterhaltsaufwendungen), welche in die Bewertung einfließen, überprüft. Wir haben zudem die zugrundeliegenden Schlüsselannahmen des externen Immobilienexperten beurteilt, indem wir diese sowohl mit dem Management als auch mit dem externen Experten besprochen haben.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der Marktbewertung der Anlageliegenschaften, Areale und Entwicklungsliegenschaften ergeben.

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 856 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie unter 2.7 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 und die beabsichtigte Haltedauer.

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 Wertzuwachsgevinne und wiedereingebrachten Abschreibungen nachvollzogen.

Aus unseren Prüfungshandlungen haben sich keine Einwendungen hinsichtlich der latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften ergeben.



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, 23. Januar 2019

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Referenz-Nummer
102255.1831

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 2018 bewertet. Bewertet wurden sämtliche Anlageliegenschaften sowie Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Bewertungsstandards

Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS und RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS), durchgeführt wurden. Sie erfolgten zudem gemäss den Anforderungen der SIX Swiss Exchange.

Rechnungslegungsstandards

Die ermittelten Marktwerte der Anlageliegenschaften entsprechen dem «Fair Value», wie er in den «International Financial Reporting Standards» (IFRS) gemäss «International Account Standard» IAS 40 (Investment Property) und IFRS 13 (Fair Value Measurement) umschrieben wird.

Die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit künftiger geplanter Nutzung als Anlageliegenschaften werden durch die PSP Swiss Property gemäss IAS 40 beziehungsweise die Areale und Entwicklungsliegenschaften mit Absicht zum Verkauf gemäss IAS 2 (Inventories) bilanziert.

Definition des «Fair Value»

Der «Fair Value» ist der Preis, den unabhängige Marktteilnehmer unter marktüblichen Bedingungen zum Bewertungsstichtag beim Verkauf eines Vermögenswertes vereinnahmen bzw. bei Übertragung einer Verbindlichkeit (Schuld) bezahlen würden (Abgangs-Preis bzw. Exit-Preis).

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

Ein Exit-Preis ist der im Kaufvertrag postulierte Verkaufspreis, worauf sich die Parteien gemeinsam geeinigt haben. Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Fair Value unberücksichtigt. Der Fair Value wird somit entsprechend des Paragraphen 25 IFRS 13 nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert (Gross Fair Value). Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Transaktionskosten, Gross
Fair Value

Die Bewertung zum Fair Value setzt voraus, dass die hypothetische Transaktion für den zu bewertenden Vermögensgegenstand auf dem Markt mit dem grössten Volumen und der grössten Geschäftsaktivität stattfindet (Hauptmarkt) sowie Transaktionen von ausreichender Häufigkeit und Volumen auftreten, so dass für den Markt ausreichend Preisinformationen zur Verfügung stehen (aktiver Markt). Falls ein solcher Markt nicht identifiziert werden kann, wird der Hauptmarkt für den Vermögenswert unterstellt, der den Verkaufspreis bei der Veräusserung des Vermögenswertes maximiert.

Hauptmarkt, aktiver und vorteilhaftester Markt

Umsetzung des Fair Value

Der Fair Value ist auf der Basis der bestmöglichen Verwendung einer Immobilie ermittelt (Highest and best use). Die bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie, die deren Wert maximiert. Diese Annahme unterstellt eine Verwendung, die technisch/physisch möglich, rechtlich erlaubt und finanziell realisierbar ist. Da bei der Ermittlung des Fair Value die Nutzenmaximierung unterstellt wird, kann die bestmögliche Verwendung von der tatsächlichen bzw. von der geplanten Nutzung abweichen. Zukünftige Investitionsausgaben zur Verbesserung oder Wertsteigerung einer Immobilie werden entsprechend in der Fair Value-Bewertung berücksichtigt.

Bestmögliche Nutzung

Die Anwendung des Highest and best use-Ansatzes orientiert sich am Grundsatz der Wesentlichkeit der möglichen Wertdifferenz im Verhältnis des Wertes der Einzelimmobilie und des gesamten Immobilienvermögens sowie in Bezug zur möglichen absoluten Wertdifferenz. Potenzielle Mehrwerte einer Immobilie, welche sich innerhalb der üblichen Schätztoleranz einer Einzelbewertung bewegen, werden hier als unwesentlich betrachtet und in der Folge vernachlässigt.

Wesentlichkeit in Bezug auf
Highest and best use-Ansatz

Die Bestimmung des Fair Value erfolgt in Abhängigkeit der Qualität und Verlässlichkeit der Bewertungsparameter, mit abnehmender Qualität bzw. Verlässlichkeit: Level 1 Marktpreis, Level 2 modifizierter Marktpreis und Level 3 modellbasierte Bewertung. Bei der Fair Value-Bewertung einer Immobilie können gleichzeitig unterschiedliche Parameter auf unterschiedlichen Hierarchien zur Anwendung kommen. Dabei wird die gesamte Bewertung gemäss der tiefsten Stufe der Fair Value-Hierarchie klassiert, in der sich die wesentlichen Bewertungsparameter befinden.

Fair Value-Hierarchie

Die Wertermittlung der Immobilien der PSP Swiss Property erfolgt mit einer modellbasierten Bewertung gemäss Level 3 auf Basis von nicht direkt am Markt beobachtbaren Inputparametern, wobei auch hier angepasste Level 2-Inputparameter Anwendung finden (beispielsweise Marktmieten, Betriebs-/Unterhaltskosten, Diskontierungs-/Kapitalisierungssätze, Verkaufserlöse von Wohneigentum). Nicht beobachtbare Inputfaktoren werden nur dann verwendet, wenn relevante beobachtbare Inputfaktoren nicht zur Verfügung stehen.

Bewertungslevel Immobilienbewertungen

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

Wesentliche Inputfaktoren,
Beeinflussung des Fair Value

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.

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 einen unendlichen 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. Juli 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden 3 Liegenschaften der PSP Real Estate AG sowie 4 Liegenschaften der PSP Properties AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2018 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 162¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der 8 zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 162 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 beträgt 6'742'220'000 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 624'550'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2018 bis 31. Dezember 2018 wurden folgende zwei Liegenschaften verkauft:

- Spitalgasse 9, 3011 Bern;
- Alte Winterthurerstrasse 14, 8304 Wallisellen.

In derselben Periode erfolgte der Kauf des Baurechtsgrundstückes an der Zeughausgasse 26/28 in 3011 Bern und die Umklassierung der Liegenschaft Rue du Berne 6 in 1201 Genf von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften. Es wurden keine Umklassierungen von den Entwicklungsliegenschaften zu den Anlageliegenschaften vorgenommen.

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, 23. Januar 2019
Wüest Partner AG



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



Sam Schwarz
MSc ETH Bauing | GEAK Experte | Manager

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	2.56	5.12	3.41
Genf	2.61	4.72	3.43
Lausanne	2.86	4.62	3.50
Basel	3.11	3.92	3.61
Bern	2.91	4.52	3.46
Andere Regionen	3.16	5.53	4.19
Alle Regionen	2.56	5.53	3.49

* 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	125 - 790	180 - 6'000	40 - 500	35 - 600	100 - 700	158 - 674
Genf	200 - 700	280 - 3'080	100 - 600	60 - 450	100 - 490	268 - 350
Lausanne	150 - 390	340 - 1'500	80 - 450	67 - 300	150 - 360	130 - 396
Basel	150 - 360	95 - 2'700	95 - 400	120 - 250	120 - 350	170 - 340
Bern	130 - 335	80 - 1'210	30 - 185	60 - 180	140 - 250	216 - 365
Andere Regionen	100 - 350	150 - 1'650	40 - 360	60 - 200	100 - 400	167 - 389
Alle Regionen	100 - 790	80 - 6'000	30 - 600	35 - 600	100 - 700	130 - 674

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

Tabelle 3	Büro	Verkauf	Lager	Parking	Parking	Wohnen
Region	in %	in %	in %	aussen	innen	in %
				in %	in %	
Zürich	2.5 - 20.0	2.0 - 30.0	1.5 - 75.0	1.0 - 30.0	1.0 - 45.0	1.0 - 10.0
Genf	3.0 - 7.0	3.0 - 5.5	2.0 - 10.0	3.0 - 8.0	3.5 - 10.0	0.5 - 1.5
Lausanne	3.5 - 9.0	2.0 - 5.0	3.0 - 15.0	3.0 - 10.0	2.0 - 15.0	1.0 - 4.0
Basel	4.0 - 7.0	2.0 - 5.0	3.0 - 25.0	1.0 - 3.0	2.0 - 7.0	2.0 - 5.0
Bern	3.5 - 8.0	3.0 - 10.0	2.5 - 15.0	1.0 - 5.0	1.0 - 10.0	1.0 - 2.0
Andere Regionen	4.0 - 20.0	3.0 - 12.0	3.5 - 30.0	1.0 - 5.0	1.0 - 25.0	1.0 - 5.0
Alle Regionen	2.5 - 20.0	2.0 - 30.0	1.5 - 75.0	1.0 - 30.0	1.0 - 45.0	0.5 - 10.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Januar 2019.
- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit 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 2.56 Prozent und 5.53 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 Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile deren Restlebensdauer bestimmt, die periodische Erneuerung modelliert und daraus die jährlichen Annuitäten ermittelt. Die errechneten Werte werden mittels der von Wüest Partner erhobenen Kosten-Benchmarks plausibilisiert.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Wüest Partner ermittelte auch die Marktwerte der Areale und Entwicklungsliegenschaften. Den Projektbewertungen liegen folgende Annahmen 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 Anlageliegen- schaften: Diskontsätze

Diskontsätze in % (Marktwerte in CHF 1000)	Region Zürich		Region Genf		Region Basel	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
2.50 - 2.74	2	276 300	1	52 480	0	0
2.75 - 2.99	13	890 540	3	69 920	0	0
3.00 - 3.24	11	571 900	3	151 340	3	57 740
3.25 - 3.49	10	520 730	4	170 670	4	211 280
3.50 - 3.74	22	1 027 870	5	238 230	3	135 000
3.75 - 3.99	5	169 609	2	138 030	5	279 060
4.00 - 4.24	6	332 770	0	0	0	0
4.25 - 4.49	1	42 780	0	0	0	0
4.50 - 4.74	8	209 350	1	41 270	0	0
4.75 - 4.99	1	25 220	0	0	0	0
5.00 - 5.24	1	19 600	0	0	0	0
5.25 - 5.49	0	0	0	0	0	0
5.50 - 5.74	0	0	0	0	0	0
Total	80	4 086 669	19	861 940	15	683 080

Die Diskontsätze, 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 Diskontsatz betrug Ende 2018 nominal 3.50% (Ende 2017: 3.62%).

	Region Bern		Region Lausanne		Übrige Standorte		Alle Anlageliegenschaften	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
	0	0	0	0	0	0	3	328 780
	5	105 470	1	15 490	0	0	22	1 081 420
	0	0	4	176 800	3	37 750	24	995 530
	1	26 740	2	52 410	2	20 200	23	1 002 030
	3	91 910	0	0	1	3 850	34	1 496 860
	2	41 540	2	20 570	6	83 305	22	732 114
	0	0	3	86 570	4	72 846	13	492 186
	0	0	2	17 135	1	116 320	4	176 235
	1	30 470	1	14 410	1	46 250	12	341 750
	0	0	0	0	0	0	1	25 220
	0	0	0	0	2	47 440	3	67 040
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	1	3 055	1	3 055
	12	296 130	15	383 385	21	431 016	162	6 742 220

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 112 bis 113 bestätigt.

Summary table EPRA performance measures	Unit	Restated 2017 ¹	2018
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.54	3.64
B. EPRA NAV per share	CHF	105.26	110.24
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	86.92	91.05
D. EPRA net initial yield	%	3.3	3.3
EPRA «topped-up» net initial yield	%	3.5	3.5
E. EPRA vacancy rate	%	8.1	5.0
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	20.2	20.6
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	18.1	18.3
G. EPRA like-for-like rental change	%	- 1.1	0.9
H. EPRA cap ex	CHF 1 000	101 511	318 119

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS) (in CHF 1 000)	Restated 2017 ¹	2018
Earnings per IFRS statement of profit or loss	256 890	308 152
Adjustments to calculate EPRA earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 83 253	- 166 692
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 627	- 2 472
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	- 19 614	- 10 484
Tax on profits or losses on disposals	4 336	2 660
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	4 481	35 710
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	162 212	166 874
Average number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF	3.54	3.64

¹ Angepasst aufgrund von Änderungen in den Grundsätzen der Rechnungslegung, siehe Abschnitt 2.3 auf Seite 48.

B. EPRA net asset value (NAV) (in CHF 1 000)	31 December 2017	31 December 2018
NAV per the financial statements	3 988 560	4 156 908
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	3 988 560	4 156 908
Include:		
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)	0	0
Revaluation of own-used properties	1 031	1 268
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	12 660	24 652
Exclude:		
Fair value of financial instruments	29 698	19 247
Deferred tax	796 022	854 383
Goodwill as result of deferred tax	n.a.	n.a.
EPRA NAV	4 827 972	5 056 457
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF	105.26	110.24

C. EPRA triple net asset value (NNNAV) (in CHF 1 000)	31 December 2017	31 December 2018
EPRA NAV	4 827 972	5 056 457
Include:		
Fair value of financial instruments	- 29 698	- 19 247
Fair value of debt	- 15 998	- 8 836
Deferred tax	- 795 400	- 851 880
EPRA NNNAV	3 986 876	4 176 494
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF	86.92	91.05

D. EPRA net initial yield (NIY) (in CHF 1 000)	31 December 2017	31 December 2018
Investment property - wholly owned	6 963 632	7 366 770
Less developments	- 614 700	- 624 550
Gross up completed property portfolio valuation (B)	6 348 932	6 742 220
Annualised cash passing rental income	252 974	272 142
Property outgoings	- 45 502	- 46 558
Annualised net rents (A)	207 473	225 584
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	15 397	8 590
Topped-up net annualised rent (C)	222 870	234 174
EPRA NIY (A/B)	3.3%	3.3%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)	3.5%	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 2017	31 December 2018
Estimated rental value of vacant space (A)	24 027	14 670
Estimated rental value of the whole portfolio (B)	296 429	294 628
EPRA vacancy rate (A/B)	8.1%	5.0%
F. EPRA cost ratio (in CHF 1 000)	2017	2018
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	55 016	57 519
Net service charge costs/fees	0	0
Management fees less actual/estimated profit element	48	39
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)	55 064	57 558
Direct vacancy costs	5 732	6 342
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)	49 332	51 216
Gross rental income less ground rent costs	272 454	279 373
Gross rental income (C)	272 454	279 373
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	20.2%	20.6%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18.1%	18.3%
Capitalised operating costs	2 348	2 449

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 2.6 million (2017: CHF 2.6 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)	2017	2018
Rental income	272 408	279 373
Acquisitions	- 703	- 6 507
Disposals	- 1 422	- 1 456
Developments	- 7 433	- 7 214
Properties' operating expenses	- 11 796	- 12 841
Rent-Free-Periods	3 498	5 511
Other	223	145
Total EPRA like-for-like net rental income	254 775	257 011
EPRA like-for-like change absolute	- 2 718	2 236
EPRA like-for-like change relative	- 1.1%	0.9%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.4%	0.2%
Geneva	- 11.9%	6.6%
Basel	- 3.6%	- 0.7%
Bern	1.3%	2.5%
Lausanne	- 1.6%	- 3.2%
Other locations	0.6%	4.7%

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 2.3% from CHF 6.272 billion at the end of 2017 to CHF 6.419 billion at the end of 2018.

H. EPRA capex (in CHF 1 000)	2017	2018
Acquisitions	0	203 763
Development (ground-up/green field/brown field)	72 030	60 813
Like-for-like portfolio	26 472	51 444
Capitalised interests	3 009	2 100
Capital expenditure	101 511	318 119

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, 25. Februar 2019

Bericht des unabhängigen Wirtschaftsprüfers zum EPRA Reporting

Auftragsgemäss haben wir das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen (Seiten 108 bis 111) der PSP Swiss Property AG für den am 31. Dezember 2018 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 2018.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen von PSP Swiss Property AG für den am 31. Dezember 2018 zu Ende gegangenen Zeitraum in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den EPRA Best Practices Recommendations in der Version vom November 2016 erstellt.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg

Tobias Meyer

Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	2017	2018	Anmerkung
Beteiligungsertrag	400 000	0	
Sonstiger betrieblicher Ertrag	0	874	3.1
Total Betriebsertrag	400 000	874	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 3 647	- 3 645	3.2
Abschreibungen auf Beteiligungen	- 400 000	0	
Total Betriebsaufwand	- 403 647	- 3 645	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit)	- 3 647	- 2 771	
Finanzertrag	33 147	30 872	3.3
Finanzaufwand	- 27 707	- 24 485	3.4
Total Finanzergebnis	5 440	6 387	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Steuern (Ebt)	1 793	3 616	
Direkte Steuern	- 25	- 446	
Jahresgewinn	1 768	3 170	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018	Anmerkung
Flüssige Mittel	16 124	10 511	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	78	110	
– Gegenüber Beteiligungen	0	97	
Finanzanlagen			
– Übrige Finanzanlagen	150 000	125 919	3.5
Total Umlaufvermögen	166 202	136 638	
Finanzanlagen			
– Darlehen an Beteiligungen	2 087 310	2 111 900	3.5
– Übrige Finanzanlagen	128 917	2 871	3.5
Beteiligungen	1 322 245	1 322 245	3.6
Total Anlagevermögen	3 538 471	3 437 016	
Total Aktiven	3 704 674	3 573 654	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	320	368	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	40	40	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	0	620 000	3.7
– Gegenüber Beteiligungen	185	65	3.7
Passive Rechnungsabgrenzung	11 871	10 794	
Total kurzfristiges Fremdkapital	12 416	631 266	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	2 495 003	1 895 003	3.7
– Gegenüber Beteiligungen	1 000	3 900	3.7
Total langfristiges Fremdkapital	2 496 003	1 898 903	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen	381	381	
Gesetzliche Gewinnreserve	2 000	2 000	
Freiwillige Gewinnreserven			
– Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	1 071 962	1 031 974	
– Bilanzgewinn	117 325	4 544	
Total Eigenkapital	1 196 255	1 043 485	
Total Passiven	3 704 674	3 573 654	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2018

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 2018 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 25. Februar 2019 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. 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.

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 dem Eigenkapital (Freiwillige Gewinnreserven) gutgeschrieben.

3 Angaben und Erläuterungen zu Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

3.1 Sonstiger betrieblicher Ertrag

(in CHF 1 000)	2017	2018
Übriger Ertrag	0	874
Sonstiger betrieblicher Ertrag	0	874

Der übrige Ertrag resultiert aus der Auflösung einer Abgrenzung im Rahmen des ehemaligen WTF-Joint-Ventures.

3.2 Übriger betrieblicher Aufwand

(in CHF 1 000)	2017	2018
Investor Relations / Gesellschaftsaufwand	- 2 805	- 2 829
Verwaltungsratsaufwand	- 701	- 724
Sonstiger Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 141	- 92
Total übriger betrieblicher Aufwand	- 3 647	- 3 645

3.3 Finanzertrag

(in CHF 1 000)	2017	2018
Erträge aus Darlehen an Beteiligungen	33 055	30 773
Übriger Finanzertrag	93	99
Total Finanzertrag	33 147	30 872

3.4 Finanzaufwand

(in CHF 1 000)	2017	2018
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	- 25 881	- 21 552
Zinsaufwand aus flüssigen Mitteln	- 76	- 86
Übriger Finanzaufwand	- 1 750	- 2 847
Total Finanzaufwand	- 27 707	- 24 485

3.5 Finanzanlagen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Total kurzfristige Finanzanlagen	150 000	125 919
Darlehen an Beteiligungen	2 087 310	2 111 900
Festgeldanlage	125 000	0
Übrige Finanzanlagen	3 917	2 871
Total langfristige Finanzanlagen	2 216 227	2 114 771
Total Finanzanlagen	2 366 227	2 240 690

Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen in Form von Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen sowie einer unterjährigen Festgeldanlage.

3.6 Beteiligungen

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktienkapital 2017	Beteiligungs- quote 2017	Aktienkapital 2018	Beteiligungs- quote 2018
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 2017	31. Dezember 2018
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	500 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	185	65
Kurzfristige Anleihen	0	120 000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	185	620 065
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1 300 000	620 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	1 000	3 900
Langfristige Anleihen	1 195 003	1 275 003
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	2 496 003	1 898 903

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 2018 (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 31.12.16	Emission	Amortisation Emissions- kosten	Umglie- derung	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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.17	Emission	Amortisation Emissions- kosten	Umglie- derung	Bilanzwert 31.12.18
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	n.a.	0	0	120 000	120 000
Total kurzfristige Anleihen	0	0	0	120 000	120 000
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	120 000	0	0	- 120 000	n.a.
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	200 000	0	0	0	200 000
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	150 000	0	0	0	150 000
0.060%-Anleihe, fällig 11.02.22	n.a.	100 000	0	0	100 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	300 000	0	0	0	300 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	225 003	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	100 000	0	0	200 000
Total langfristige Anleihen	1 195 003	200 000	- 1	- 120 000	1 275 003

4 Weitere Angaben

4.1 Angaben zur Anzahl Vollzeitstellen

Die Gesellschaft beschäftigt keine Mitarbeitenden.

4.2 Bedeutende Aktionäre gemäss Art. 663c OR

Per 31. Dezember 2018 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 2017	Stimmrechtsanteil 31. Dezember 2018
Alony Hetz Properties & Investments Ltd	Ramat-Gan, Israel	12.21%	10.03%
Nicht meldepflichtiger Nominee (Chase Nominees Ltd)	London, UK	6.29%	11.04%
BlackRock Inc.	New York, N.Y., USA	5.95%	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	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Dr. Luciano Gabriel, Präsident ¹	197 456	198 004
Corinne Denzler, Mitglied	250	250
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied ²	5 600 000	4 600 000
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied	0	0
Total	5 799 874	4 800 422

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

2 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	Anzahl Aktien in Stück	
	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer	41 414	50 031
Adrian Murer, Chief Investment Officer	4 061	7 013
Martin Heggli, Chief Operating Officer	982	2 390
Total	46 457	59 434

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien. Wie im Vorjahr wurden 2018 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 1 000	Durchschnittlicher Transaktionskurs in CHF
Käufe	15 128	1 382	91.33
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 15 128	- 1 354	89.52
Effekt aus Vergütung in Aktien		- 27	
31. Dezember 2017	0	n.a.	n.a.
Käufe	13 576	1 307	96.26
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 13 576	- 1 318	97.09
Effekt aus Vergütung in Aktien		11	
31. Dezember 2018	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

Käufe: Rückwirkend per 1. Januar 2019 wurden für CHF 48 Mio. drei Liegenschaften in der Berner Altstadt erworben. Ebenfalls rückwirkend per 1. Januar 2019 wurde das sogenannte «Carba-Portfolio» (bestehend aus sechs Immobilien) in Bern-Liebefeld zum Wert von CHF 180.5 Mio. mittels Aktienkauf übernommen.

Verkäufe: Am 15. Januar 2019 wurde die Liegenschaft an der Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich für CHF 31 Mio. verkauft. Am 6. Februar 2019 wurde die Liegenschaft an der Route des Arsenaux 41 in Fribourg für CHF 30 Mio. verkauft. Und schliesslich wurde per 16. Januar 2019 die letzte Eigentumswohnung auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich für CHF 5.6 Mio. verkauft.

Am 8. Februar 2019 wurde die fällige 1.0%-Anleihe über CHF 120 Mio. zurückbezahlt. Ebenfalls am 8. Februar 2019 wurde eine 0.7%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit in 2027 emittiert.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 4. April 2019 die Verwendung des Bilanzgewinns 2018 und der statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven sowie die Ausschüttung einer Dividende von **CHF 3.50 brutto pro Aktie** an die Aktionäre wie folgt:

Bilanzgewinn (in CHF 1 000)	2017	2018
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	115 557	1 374
Jahresgewinn	1 768	3 170
Bilanzgewinn	117 325	4 544
Zuweisung aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	40 000	157 000
Total zur Verfügung der Generalversammlung	157 325	161 544
Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.50 brutto pro Aktie	- 155 951	- 160 538
Vortrag auf neue Rechnung	1 374	1 006

Bei Gutheissung des Antrags verändern sich die statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven wie folgt:

Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven (in CHF 1 000)	2017	2018
Vortrag aus dem Vorjahr	1 071 990	1 031 962
Effekt aus Vergütung in Aktien	- 27	11
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	1 071 962	1 031 974
Zuweisung an Bilanzgewinn	- 40 000	- 157 000
Vortrag auf neue Rechnung	1 031 962	874 974

Bei Gutheissung des Antrags erfolgt die Auszahlung der Dividende von CHF 3.50 brutto pro Aktie unter Abzug der Verrechnungssteuer und voraussichtlich ab dem 10. April 2019; ab dem 8. April 2019 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, 25. Februar 2019

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 114 bis 123), für das am 31. Dezember 2018 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 2018 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.

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 2019

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

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.

Entschädigungen an

Mitglieder des Verwaltungsrats für das

Geschäftsjahr 2018 (in CHF 1 000)

	Feste Vergütung in bar	Feste Vergütung in Aktien	Übrige Leistungen	Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ¹	Gesamttotal Vergütungen
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	160	0	0	2	162
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	99	0	0	0	99
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	99	0	0	4	103
Total	658	0	0	15	673

1 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 15 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 32. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

2 Vergütungen der Geschäftsleitung

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. Verwaltungsrat exekutiv) für das Geschäftsjahr 2017 (in CHF 1000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Dr. Luciano Gabriel, Delegierter des Verwaltungsrats und Chief Executive Officer 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 Zuguteilt 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 Vergütungselemente erfasst und - zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) - unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 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 in der festen und erfolgsabhängigen Vergütung, den übrigen Leistungen und Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge für Januar 2017 besteht.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 (in CHF 1000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer	652	0	0	866	8 745	126	1 643
Adrian Murer, Chief Investment Officer	452	289	0	289	2 915	82	1 111
Martin Heggli, Chief Operating Officer	272	144	0	144	1 458	28	589
Total	1 376	433	0	1 298	13 118	236	3 343

1 Zuguteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2018: CHF 98.97).

2 Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 11 werden als Vergütungselemente erfasst und - zusammen mit Arbeitgeberbeiträgen an die Einrichtungen der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) - unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Die gesamten Arbeitgeberbeiträge an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) betragen TCHF 148. Die erfolgsabhängige Vergütung ist nicht, die feste Vergütung nur bis zu einem Maximalbetrag von TCHF 700 unter der beruflichen Vorsorge (Pensionskasse) versichert.

3 Zusätzliche Erläuterungen und Angaben

Die ausgewiesenen Vergütungen beziehen sich auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2018 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Das Vergütungssystem und die Veränderungen in den Vergütungen 2018 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 2018 keine Darlehen und Kredite an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen gewährt. Zudem bestanden per 31. Dezember 2018 – wie bereits per 31. Dezember 2017 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2018 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von TCHF 4 an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser Partner ist (2017: TCHF 18). 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 100 mietet (2017: TCHF 119). 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).

Zudem wurden im Geschäftsjahr 2018 Dienstleistungshonorare für die Implementierung eines Social Media Auftritts der Gesellschaft in der Höhe von TCHF 11 an eine Kommunikationsfirma bezahlt, die einer Herrn Adrian Dudle nahestehenden Person gehört. An Herrn Dudle selber wurden keine solchen Honorare ausbezahlt.

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2018 ansonsten keine weiteren, offenzulegenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende 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, 25. Februar 2019

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 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14 – 16 der VegüV.

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 2018** 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 Chief Executive Officer (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 2018**.

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 nehmen die übrigen Verwaltungsratsmitglieder und die Mitglieder der Geschäftsleitung grundsätzlich nicht teil. Der Verwaltungsratspräsident, der CEO und weitere Personen können jedoch vom 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 auch 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 2018** 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 2018**:

- *Nicht-exekutive 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, sofern es solche gibt, werden als Mitglieder der Geschäftsleitung entschädigt und erhalten keine zusätzliche Vergütung für die Tätigkeit als Verwaltungsratsmitglieder. Solche Vergütungen werden als Bestandteil der 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

Die letzte Anpassung der **festen Vergütungen** des Verwaltungsrats erfolgte am **18. August 2008** und die entsprechenden Beträge galten **seither und auch für das Geschäftsjahr 2018 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 Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2018 sind im Vergütungsbericht in **Ziffer 1** ausgewiesen.

4.3 Nachtrag: Die Verwaltungsratsvergütungen 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, einschliesslich des Verwaltungsratspräsidenten, von TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 genehmigt. Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von maximal zehn Sitzungen während der Amtsdauer errechnet. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vergütungsberichts 2017 am 26. Februar 2018 die Anzahl der bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 ausstehenden Verwaltungsratssitzungen nicht definitiv feststand, konnte der Gesamtbetrag der Vergütungen darin nur vorläufig mit einem Betrag von TCHF 678 genannt werden. Der definitive Gesamtbetrag der Vergütungen beträgt **TCHF 677** und setzt sich wie folgt zusammen:

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats ¹	(in CHF 1 000)	von oGV 2017 bis 31. Dezember 2017	vom 1. Januar 2018 bis oGV 2018	von oGV 2017 bis oGV 2018 ²
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	27	93
Josef Stadler, Mitglied		59	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		83	28	111
Total		504	173	677

¹ Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.

² Inklusiv rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 19.

Die Verwaltungsratsvergütungen von **TCHF 677** (Vorperiode: TCHF 683) für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2017 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2018 liegen damit deutlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000**.

4.4 Die Verwaltungsratsvergütungen für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2018 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder von **TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019** 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 2018 sind im Vergütungsbericht in Ziffer 1 zusammengestellt. Sie betragen insgesamt TCHF 673 (Vorjahr: TCHF 677). Die seit der Generalversammlung 2018 bis zum 31. Dezember 2018 ausgerichteten Vergütungen basieren auf der Anzahl von drei abgehaltenen Sitzungen und erreichen TCHF 501. Unter der Annahme, dass bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 nur eine weitere ordentliche Sitzung stattfindet, wird sich dieser Betrag noch um TCHF 172 auf **TCHF 672** erhöhen.

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats ^{1, 2}	(in CHF 1 000)	von oGV 2018 bis 31. Dezember 2018	vom 1. Januar 2019 bis oGV 2019 ³	von oGV 2018 bis oGV 2019 ³
Dr. Luciano Gabriel, Präsident		121	40	161
Corinne Denzler, Mitglied		59	20	78
Adrian Dudle, Mitglied		59	20	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied		56	19	75
Nathan Hetz, Mitglied		72	27	99
Josef Stadler, Mitglied		59	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		75	28	103
Total		501	172	672

1 Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.

2 Inklusive rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14.

3 Gestützt auf die Annahme einer Verwaltungsratsitzung mit allen Mitgliedern zwischen dem 1. Januar 2019 und der ordentlichen Generalversammlung 2019.

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 2019 ausweisen.

5 Die Geschäftsleitungsvergütungen

5.1 Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

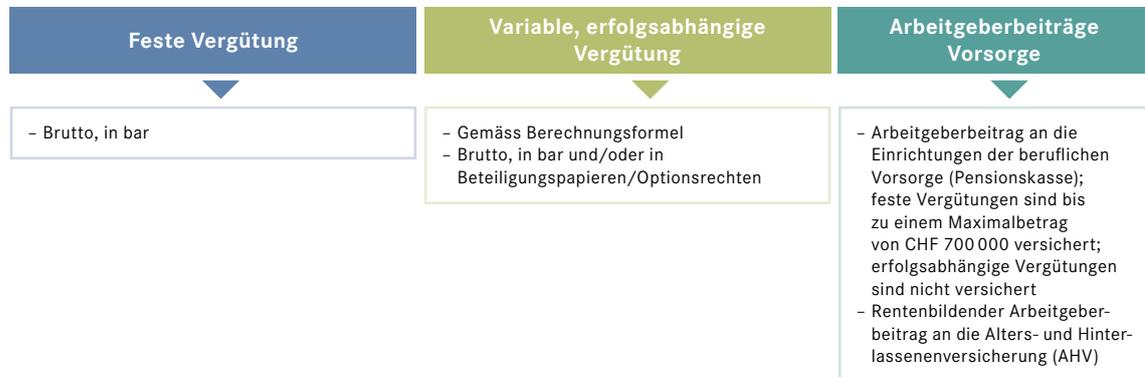
Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2018**:

- *Der Chief Executive Officer (CEO) 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 versichert¹.*
- *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.*

Zusätzlich gelten für den Chief Executive Officer ab dem Geschäftsjahr 2018 **Richtlinien für das Halten einer Mindestanzahl Aktien** der Gesellschaft, welche eine **Mindestanzahl von 22 000 Aktien** vorschreiben. Diese Mindestanzahl wurde aufgrund des dreifachen Betrags seiner **jährlichen festen Vergütung 2018** und des **durchschnittlichen Tagesschlusskurses der Börsenhandelstage der Kalenderwoche 50/2017** von CHF 90.45 festgelegt.

¹ Die in Anmerkung 2.7 der Konzernrechnung auf Seite 57 dargestellte Zusammenlegung der obligatorischen und überobligatorischen Pläne der beruflichen Vorsorge beinhaltet keine Änderung im Umfang der beruflichen Vorsorge für die Geschäftsleitung. Seit Beginn der entsprechenden beruflichen Vorsorgelösung waren die Mitglieder der Geschäftsleitung zusammen mit den Mitgliedern der Direktion unter denselben Plänen versichert. Diese decken 15% der gesamten Belegschaft.

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 2018**.

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 (es gilt die Definition zu Gewinn ohne Liegenschaftserfolge auf Seite 91, Anmerkung 30) im jeweiligen Geschäftsjahr, dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr und einen Koeffizienten. Dieser Koeffizient wird für jedes Geschäftsleitungsmitglied individuell festgelegt (der «individuelle Koeffizient»). Mit Ausnahme dieses individuellen Koeffizienten ist die Formel für **alle Mitglieder der Geschäftsleitung identisch**. Sowohl Formel wie auch die individuellen Koeffizienten sind in den entsprechenden **Arbeitsverträgen der Geschäftsleitungsmitglieder** festgelegt.

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

Legende:

- K = Individueller Koeffizient
 - EPS_{w/o IRE} = Reingewinn pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften
 - EPS_{IRE} = Beitrag der Bewertungseffekte der Liegenschaften zum Reingewinn pro Aktie
 - ΔEPS_{w/o IRE} = Veränderung des Reingewinns pro Aktie ohne Berücksichtigung von Bewertungseffekten der Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr
- K für Giacomo Balzarini = 120 000 (2017: 120 000 bzw. 100 000 als CFO und Mitglied der Geschäftsleitung bis 31. März 2017)
 K für Martin Heggli = 40 000 (2017: 40 000 als COO und Mitglied der Geschäftsleitung ab 1. April 2017)
 K für Adrian Murer = 80 000 (2017: 80 000)

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

5.3 Individuelle Höchstbeträge und Genehmigungsvorbehalt

Die einzelnen Arbeitsverträge enthalten einen **individuellen Höchstbetrag** der pro Kalenderjahr vom Arbeitgeber **maximal geschuldeten Gesamtvergütung** («Cap»). Diese Höchstbeträge betragen für das Geschäftsjahr 2018: TCHF 2 200 für Giacomo Balzarini (2017: TCHF 2 200 als CEO/CFO ab 1. April 2017; TCHF 1 600 als CFO bis 31. März 2017); TCHF 1 500 für Adrian Murer (2017: TCHF 1 500) und TCHF 800 für Martin Heggli (2017: TCHF 800 als COO ab 1. April 2017).

Die **maximal mögliche erfolgsabhängige Vergütung** für jedes Geschäftsleitungsmitglied ergibt sich dadurch, dass vom jeweiligen Cap (i) die im Arbeitsvertrag festgelegte feste Vergütung und (ii) der daraus resultierende Arbeitgeberbeitrag für die berufliche Vorsorge subtrahiert werden. Für das Geschäftsjahr 2018 resultieren somit folgende maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen: TCHF 1 423 für Giacomo Balzarini (2017: TCHF 1 316), TCHF 966 für Adrian Murer (2017: TCHF 967) und TCHF 500 für Martin Heggli (2017: TCHF 375).

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

5.4 Die Geschäftsleitungsvergütungen 2018

Die Vergütungen des Chief Executive Officer (CEO) und der übrigen Mitglieder der Geschäftsleitung sind in **individuellen Arbeitsverträgen** festgelegt, welche nach dem für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden Muster mit **Giacomo Balzarini** und **Martin Heggli** mit Amtsantritt als **CEO/CFO** bzw. **COO** per **1. April 2017** und mit **Adrian Murer** mit Amtsantritt als **CIO** per **1. Juli 2016** abgeschlossen wurden.

Diese Arbeitsverträge, 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, galten – in Bezug auf dieselben Funktionen – unverändert zum Vorjahr und für das **gesamte Geschäftsjahr 2018**, namentlich betreffend den Cap, die Berechnungsformel sowie den individuellen Koeffizienten «K».

Die Vergütungen der Geschäftsleitungsmitglieder für das **Geschäftsjahr 2018** sind im Einzelnen in **Ziffer 2** des Vergütungsberichts dargestellt und können wie folgt zusammengefasst werden:

Geschäftsleitungsvergütungen (in CHF 1 000)	Feste Vergütung		Übrige Leistungen		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge		Erfolgsabhängige Vergütungen ¹		Total Vergütungen		
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	Δ
Giacomo Balzarini ²	652	618	0	0	126	116	866	823	1 643	1 558	85
Martin Heggli ³	272	204	0	0	28	21	289	215	589	440	149
Adrian Murer	452	452	0	0	82	81	577	573	1 111	1 106	5
Dr. Luciano Gabriel ⁴	-	221	-	0	-	56	-	286	-	563	- 563
Dr. Ludwig Reinsperger ⁵	-	42	-	0	-	13	-	54	-	108	- 108
Total	1 376	1 537	0	0	236	287	1 731	1 951	3 343	3 775	- 432

1 Das Verhältnis zur festen Vergütung beträgt für Giacomo Balzarini 133% (2017: 133%), für Martin Heggli 106% (2017: 105%) und für Adrian Murer 128% (2017: 127%).

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

3 Eintritt in die Geschäftsleitung am 1. April 2017.

4 Ausscheiden aus der Geschäftsleitung am 31. März 2017.

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

Der **Gesamtbetrag der ausgerichteten Vergütungen** erreichte **TCHF 3 343** (2017: TCHF 3 775). Im Vergleich zum Vorjahr resultierte ein **Rückgang um TCHF 432**. Dies hauptsächlich wegen der oben beschriebenen Wechsel in der Geschäftsleitung bzw. den neuen Arbeitsverträgen mit dem CEO/CFO und COO.

Die **erfolgsabhängigen Vergütungen** nahmen im Vergleich zum Vorjahr von TCHF 1 951 auf **TCHF 1 731** ab. Dies wiederum vor allem wegen der soeben erwähnten neuen Arbeitsverträge. Auf vergleichbarer Basis sowie wegen der **positiven Veränderung des Gewinns pro Aktie** (CHF 6.72; 2017: CHF 5.61) auf der einen Seite bzw. der **leicht negativen Veränderung des Gewinns pro Aktie ohne Berücksichtigung der Bewertungseffekte aus Liegenschaften** (CHF 3.84; 2017: CHF 3.89) auf der anderen Seite, nahmen die erfolgsabhängigen Vergütungen im Vergleich zum Vorjahr nur minim zu.

Die **Aktien für das Geschäftsjahr 2018** wurden zum durchschnittlichen Tagesschlusskurs der Börsenhandelstage der Kalenderwoche 50/2018 (CHF 98.97) zugeteilt (2017: 90.45).

5.5 Geschäftsleitungsvergütungen 2018 innerhalb des genehmigten Gesamtbetrags

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2017 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2018 in Höhe von TCHF 4 500** genehmigt (2017: TCHF 5 700). Dieser vorab genehmigte Gesamtbetrag reichte für die tatsächlich ausgerichteten Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von insgesamt **TCHF 3 343** 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 2018 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 2018	31. Dezember 2017
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer ¹	50 031	41 414
Martin Heggli, Chief Operating Officer	2 390	982
Adrian Murer, Chief Investment Officer	7 013	4 061
Total	59 434	46 457

¹ Der Aktienbesitz von Herrn Balzarini entsprach somit den Richtlinien für den CEO für das Halten einer Mindestanzahl von Aktien der Gesellschaft (vgl. Ziffer 5.1 oben).

6 Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr

Der Verwaltungsrat hat keine Veranlassung gesehen, die Vergütungsgrundsätze von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 zu ändern. Im Geschäftsjahr 2018 sind daher sowohl die seit 18. August 2008 geltenden Grundsätze für die Vergütung des Verwaltungsrats wie in Ziffer 4.2 oben beschrieben als auch die in Ziffer 5.4 oben beschriebenen Vergütungsgrundsätze für die Geschäftsleitung – in ihrer Zusammensetzung seit 1. April 2017 – unverändert geblieben. Der Verwaltungsrat hat einzig auf Empfehlungen des Vergütungsausschusses die in Ziffer 5.1 oben beschriebenen Richtlinien für das Halten einer Mindestanzahl von Aktien der Gesellschaft für den CEO erlassen.

Anträge an die Generalversammlung 2019

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom Donnerstag, 4. April 2019 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 2018 zur Annahme in einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten.

2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2019 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2019 **bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020** 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 4. April 2019 verwiesen.

3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2020

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2019 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2020** 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 4. April 2019 verwiesen.

Die effektiven Vergütungen 2020 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2020 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2020 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2021 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

Corporate Governance

144 Corporate Governance

144 Gruppenstruktur und Aktionariat

146 Kapitalstruktur

149 Verwaltungsrat

158 Geschäftsleitung

159 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

162 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

163 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

163 Revisionsstelle

164 Informationspolitik

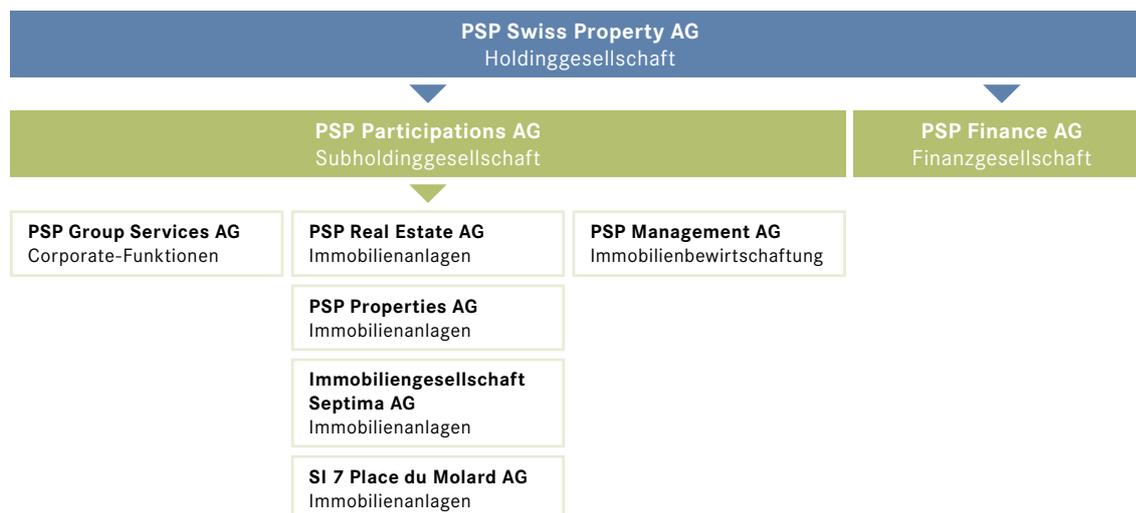
Corporate Governance

Dieser Corporate Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2018 und folgt den Vorgaben der Richtlinie der SIX Exchange Regulation vom 20. März 2018 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 Gruppenstruktur³



Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	PSP Swiss Property AG
Sitz	Zug, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2018	CHF 4.442 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 119.

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

² Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

³ Nach dem Bilanzstichtag erwarb PSP Participations AG am 31. Januar 2019 100% der Aktien der Carba Immobilien AG mit Sitz in Muri bei Bern (Geschäftssegment Immobilienanlagen).

Geschäftssegmente

Für Informationen zu den gegenüber dem Vorjahr unveränderten drei Geschäftssegmenten der PSP Swiss Property, nämlich Immobilienanlagen, Immobilienbewirtschaftung und Holding (Corporate-Funktionen), siehe Anmerkung 4 der Konzernrechnung auf Seite 65 ff.

1.2 Bedeutende Aktionäre per 31. Dezember 2018

Die Angaben zu den bedeutenden Aktionären (Beteiligungen > 3%) erfolgen gemäss Eintragungen im Aktienregister bzw. Angaben und Offenlegungsmeldungen des Aktionärs. Im Berichtsjahr erfolgten drei Offenlegungsmeldungen/Publikationen auf der Melde- und Veröffentlichungsplattform der Offenlegungsstelle von SIX Swiss Exchange⁴.

Der Gesellschaft sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

- (a) **Alony Hetz Properties & Investments Ltd**, Ramat-Gan, Israel, gemäss **Angaben des Aktionärs** 4 600 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 10.03% (31. Dezember 2017: 5 600 000 Aktien). Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (b) **Credit Suisse Funds AG**, Zürich, mit einem Stimmrechtsanteil von 3.01% gemäss **Offenlegungsmeldung/Publikation vom 14. Februar 2018⁵**.
- (c) **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**. Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (d) **UBS Fund Management (Switzerland) AG**, Basel, mit einem Stimmrechtsanteil von 3.06% gemäss **letzter Offenlegungsmeldung/Publikation vom 13. Juli 2017**. Im Berichtsjahr erfolgte keine Offenlegungsmeldung.
- (e) **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.
- (f) **Ein nicht meldepflichtiger Nominee** mit Stimmrechtsanteilen von 11.04% (Chase Nominees Ltd, London, UK; im Vorjahr: 6.29%).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2018 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

⁴ Detaillierte Angaben zu publizierten Offenlegungsmeldungen finden sich unter: www.six-exchange-regulation.com > Publikationen > Bedeutende Aktionäre

⁵ Gemäss neuester Offenlegungsmeldung/Publikation vom 30. Januar 2019 beträgt der Stimmrechtsanteil von Credit Suisse Funds AG, Zürich, 2.98%.

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2018

Streuung der PSP-Aktien

Anzahl eingetragene Namenaktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien		Nicht eingetragene Aktien		Total ausge- gebene Aktien
	Anzahl	%	Anzahl	% ausg. Aktien	Anzahl	% ausg. Aktien	
1 bis 1000	3 803	82.19	898 353	1.96			
1 001 bis 10 000	585	12.64	1 873 088	4.08			
10 001 bis 100 000	188	4.06	5 997 059	13.08			
100 001 bis 1 000 000	46	1.00	10 849 012	23.65			
1 000 001 bis 1 376 036	3	0.07	3 266 462	7.12			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	0	0	0	0			
2 293 395 (5%) und mehr	2	0.04	9 664 676	21.07			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	4 627	100.00	32 548 650	70.96			
Total nicht eingetragene Aktien					13 319 241	29.04	
Total							45 867 891

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	3 959	85.56	2 761 898	8.49
Juristische Personen	668	14.44	29 786 752	91.51
<i>(davon Nominees/Treuhänder)</i>	(38)	(0.82)	(8 642 988)	(26.55)
Total	4 627	100.00	32 548 650	100.00
Schweiz	4 358	94.19	18 407 790	56.55
Europa (ohne Schweiz)	211	4.56	8 427 179	25.89
Nordamerika	25	0.54	1 038 035	3.19
Andere Länder	33	0.71	4 675 646	14.37
Total	4 627	100.0	32 548 650	100.0

2 Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2018

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 Vorwegzeichnungsrecht der Aktionäre der Gesellschaft sind ausgeschlossen. Die Ausgabe von Aktien oder diesbezüglichen Optionen oder einer Kombination von Aktien und Optionen an Mitarbeiter erfolgt gemäss vom Verwaltungsrat zu erlassenden Reglementen. Die Ausgabe von Aktien oder Bezugsrechten dazu an Mitarbeiter kann zu einem unter dem Börsenkurs liegenden Preis erfolgen.

(2) Der Erwerb von Aktien im Rahmen der Mitarbeiterbeteiligung sowie jede nachfolgende Übertragung der Aktien unterliegen den Beschränkungen von Artikel 8 dieser Statuten.»

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 2016	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2017	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2018	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2016	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2017	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2018	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 unten erläutert. Vorzugsrechte und ähnliche Berechtigungen bestehen keine.

Per 31. Dezember 2018 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 Ziffer 2.6 unten). Im Übrigen wird zur Übertragbarkeit der Namenaktien auf Artikel 7 (Aktien, Übertragung von Aktien) und Artikel 8 (1) und (2) (Aktienbuch, Nominees) der Statuten⁶ 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 2018 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 2018 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

3 Verwaltungsrat

3.1 Mitglieder des Verwaltungsrats

Im Berichtsjahr gab es keine Veränderungen in der Zusammensetzung des Verwaltungsrats. Er setzt sich aus folgenden sieben Mitgliedern zusammen:

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 des 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 2018 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Verwaltungsratsmitglied der börsenkotierten COIMA RES S.p.A. SIIQ., Mailand, Italien, Vorstandsmitglied beim Verband Immobilien Schweiz VIS, Bern, und Mitglied des externen Advisory Board der BrickMark AG, Zug.

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 2018 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Adrian Dudle, 1965, CH, Kilchberg ZH, lic. iur., MBL-HSG, nicht-exekutives Mitglied.

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

Berufliche Tätigkeit: 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 General 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 Kilchberg.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Dudle am 31. Dezember 2018 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 2018 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats bei Hesta AG, Baar.

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 2018 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, und der Brockton Everlast Inc. Limited, London, UK, beides Beteiligungsgesellschaften 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 London und UBS AG.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Stadler am 31. Dezember 2018 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 2018 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.

Generelle Bestätigungen

Ausser Herrn Dr. Luciano Gabriel gehörte kein Mitglied des Verwaltungsrats in den drei dem Geschäftsjahr 2018 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.»*

Generelle Bestätigung

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	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

Per 31. Dezember 2018 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

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.

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 unten). 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.

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

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**, einen **Vergütungsausschuss (Compensation Committee)** und einen **Nominationsausschuss (Nomination 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

Das Audit Committee gibt dem Verwaltungsrat Empfehlungen ab vor allem 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.

Der **Vergütungsausschuss** (vgl. Ziffer 3.3.3 oben) wurde zuletzt durch die Generalversammlung 2018 gewählt. 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.»

Dem **Nominationsausschuss** gehören die folgenden drei Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Josef Stadler.

	<u>Mitglied seit Bestehen des Nominationsausschusses</u>
Josef Stadler	26. Februar 2018
Corinne Denzler	26. Februar 2018
Adrian Dudle	26. Februar 2018

Der Nominationsausschuss erfüllt vorbereitende Arbeiten und unterstützt den Verwaltungsrat bei dessen relevanten Beschlüssen im Zusammenhang mit der Nomination von Mitgliedern des Verwaltungsrats, der Ausschüsse und der Geschäftsleitung und unterbreitet entsprechende Vorschläge. Diese beinhalten insbesondere eine Beurteilung der Zusammensetzung des Verwaltungsrats, von dessen Unabhängigkeit sowie der individuellen Verfügbarkeit der Mitglieder des Verwaltungsrats. Der Verwaltungsrat behält die Gesamtverantwortung. Er kann den Nominationsausschuss mit weiteren vorbereitenden Aufgaben betreiben.

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). Dieser informiert den Verwaltungsratspräsidenten – und gegebenenfalls auch direkt die übrigen Mitglieder des Verwaltungsrats – ausserhalb der Sitzungen nicht nur über ausserordentliche, sondern auch über anderweitig wichtige und/oder publizitätsträchtige Ereignisse. Im Berichtsjahr betraf dies zum Beispiel den Brandfall vom August 2018 an den Liegenschaften Bahnhofquai/-platz in Zürich.

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. Der Nominationsausschuss tagt nach Bedarf, vorab zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen (Neu-)Wahlen in den Verwaltungsrat.

Im Geschäftsjahr 2018 fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt zwei Stunden betrug. Das Audit Committee tagte viermal, mit durchschnittlich einstündiger Sitzungsdauer; der Vergütungsausschuss einmal, mit halbstündiger Sitzungsdauer, und der Nominationsausschuss trat zur Konstitution zusammen. Die durchschnittliche Teilnahmequote (Attendance) lag bei über 95% für Sitzungen des Verwaltungsrats und der Ausschüsse. Jedes Mitglied des Verwaltungsrats hatte eine Teilnahmequote (Attendance) von mindestens 75% an den Sitzungen von Verwaltungsrat und ihn betreffenden Ausschüssen.

Zum Einbezug von Mitgliedern der Geschäftsleitung und der Revisionsstelle in die Sitzungen des Verwaltungsrats und seiner Ausschüsse vgl. auch Ziffer 3.6 bzw. Ziffer 8.4 unten. Im Berichtsjahr nahmen alle jeweils amtierenden Mitglieder der Geschäftsleitung an den Sitzungen des Verwaltungsrats teil. Die Vertreter der Revisionsstelle nahmen an vier Verwaltungsratssitzungen und vier Audit Committee-Sitzungen teil.

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 Angelegenheiten der Geschäftsführung der Gesellschaft und der Gruppe, die nicht nach diesem OGR oder weiteren vom Verwaltungsrat erlassenen Reglementen, Richtlinien oder Weisungen (i) dem Verwaltungsrat, (ii) dem 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 orientieren (zum Risk Management und dem zweimal jährlich erstellten Risk Report wird auf die konsolidierte Jahresrechnung, Seiten 60 bis 64 verwiesen).

Gestützt auf eine umfassende Risikobeurteilung und eine entsprechende Strategie hat der Verwaltungsrat im Geschäftsjahr 2008 ein Internes Kontrollsystem (IKS), bezogen auf die finanzielle Berichterstattung, implementiert. Der Verwaltungsrat nimmt mindestens jährlich eine Neubeurteilung der Risiken vor und lässt sich von der Geschäftsleitung über die Funktionsfähigkeit und Wirksamkeit des IKS informieren.

Derzeit besteht keine interne Revisionsstelle. Der Verwaltungsrat und sein Audit Committee stehen indessen in direktem Kontakt mit der externen Revisionsstelle und können diese bei Bedarf mit speziellen Prüfaufgaben beauftragen (vgl. dazu auch Ziffer 8.4 unten). Im Berichtsjahr wurden keine speziellen Prüfaufgaben in Auftrag gegeben.

4 Geschäftsleitung

4.1 Mitglieder der Geschäftsleitung

	Mitglied seit
Giacomo Balzarini, 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

Giacomo Balzarini, 1968, CH und IT, Wollerau, lic. oec. publ., MBA, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer der PSP Swiss Property (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 2018 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder 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) und Mitglied des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

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 2018 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

Adrian Murer, 1974, CH, Wollerau, dipl. Ing. ETH, M.A. HSG, Rechtsanwalt, Chief Investment Officer (seit 1. Juli 2016) und Mitglied des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

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 2018 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG, Andermatt.

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

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

Generelle Bestätigung

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

4.3 Managementverträge

Per 31. Dezember 2018 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. im Vergütungsbericht samt den Erläuterungen zum Vergütungssystem auf 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 121, 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 2018 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 2018 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 2018 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 4. April 2019 fällt der 45. Kalendertag vor dem Versammlungstag auf den 18. Februar 2019.

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 4. April 2019 fällt dieser Stichtag auf Montag, den 1. April 2019.

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.

8 Revisionsstelle

8.1 Dauer des Mandats und Amtsdauer des leitenden Revisors

Ernst & Young AG, Zürich, wurde erstmals durch die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 für das Geschäftsjahr 2017 als neue Revisionsstelle gewählt. An der Generalversammlung vom 5. April 2018 wurde sie als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2018 wieder gewählt.

Der für das Revisionsmandat im Geschäftsjahr 2018 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 2018 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2018 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2018 betragen CHF 0.535 Mio. (Vorjahr: CHF 0.535 Mio.).

⁶ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

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 (Vorjahr: CHF 0.05 Mio. für dieselben Tätigkeiten).

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.

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. Der Vorsitzende des Audit Committee bespricht sich mit dem Leitenden Revisor zumindest vor der ordentlichen Februarsitzung.

Im Berichtsjahr nahmen die Vertreter der Revisionsstelle an vier Sitzungen von Verwaltungsrat und Audit Committee teil. Der Leitende Revisor traf sich mit dem Vorsitzenden des Audit Committee im Hinblick auf die Durchführung und Ergebnisse der Revisionsarbeiten für den Jahresabschluss 2018.

Wie unter Ziffer 3.6 oben erwähnt, können der Verwaltungsrat und sein Audit Committee die Revisionsstelle bei Bedarf auch mit speziellen Prüfaufgaben betrauen. Im Berichtsjahr wurden keine speziellen Prüfaufgaben in Auftrag gegeben.

Der Verwaltungsrat und das Audit Committee beurteilen die Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit 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 vasco.cecchini@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

4. April 2019	Ordentliche Generalversammlung 2019, Lake Side, Zürich
7. Mai 2019	Publikation Q1 2019
15. August 2019	Publikation H1 2019
12. November 2019	Publikation Q1–Q3 2019

Vorschau

25. Februar 2020	Publikation FY 2019
2. April 2020	Ordentliche Generalversammlung 2020

www.psp.info

Weitere Informationen sowie alle Publikationen, wie insbesondere der **Geschäftsbericht 2018** 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; die ad hoc-Mitteilungen unter www.psp.info/news-und-medien/medienmitteilungen. **Die Publikationen können auch bei der vorstehenden Adresse der Investor Relations angefordert werden.**

Nachhaltigkeitsbericht

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 21.0 auf 11.5 kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken; dies entspricht einer Reduktion um 45%. Diese Einsparung von insgesamt rund 30 Mio. kWh entspricht ungefähr dem jährlichen Wärmebedarf von 3 000 durchschnittlichen Einfamilienhäusern.

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 Nachhaltigkeit¹

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.

Wir berücksichtigen 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) erfolgt durch einen Mitarbeiter aus dem Immobilien-Asset-Management und drei Mitarbeiter aus der Bauabteilung. Für die Umsetzung sind v.a. die Mitarbeitenden in der Immobilienbewirtschaft-

ung 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 21.0 auf 11.5 kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken; dies entspricht einer Reduktion um 45%. Verglichen mit dem im Referenzjahr 2015 erreichten Wert von 15.7 kg CO₂e bedeutet dies eine Senkung der Emissionen um 25%.

Dieser Erfolg beruht auf drei Massnahmen:

- Wir verbessern laufend unsere Organisation und unser Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen.
- Wir treiben 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.
- Wir achten beim Betrieb der Liegenschaften speziell auch auf die Energieeffizienz. Dabei spielt unser zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem eine wichtige Rolle.

¹ Die in diesem Kapitel mit  gekennzeichneten Informationen wurden extern durch die Ernst & Young AG einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Verträge mit den Energielieferanten (Strom und Gas) optimieren wir hinsichtlich des Anteils erneuerbarer Energien.

sind. Wichtig ist auf jeden Fall, dass wir das Erreichte langfristig sichern und die Verbrauchs- und Emissionszahlen weiterhin kontinuierlich senken.

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

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 sind folgende Themen relevant:



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

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.

Bei Neu- und Umbauten wenden wir eine ganzheitliche Betrachtungsweise an. Dazu gehören die Optimierung der Energieeffizienz der Liegenschaften,

Betrieb von Immobilien: Wir wollen die Umweltbelastung, die sich aus der Bewirtschaftung und dem Unterhalt unserer Liegenschaften ergibt, speziell in den Bereichen Energieverbrauch, Wasserverbrauch und CO₂e-Ausstoss so gering wie möglich halten.

2018 haben wir 151 Anlageliegenschaften mit 930 696 m² Nutzfläche untersucht (2017: 155 Anlageliegenschaften mit 970 786 m² Nutzfläche). Das Portfolio umfasste Ende 2018 163 und Ende 2017 157 Anlageliegenschaften.

Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 151 Anlageliegenschaften (per Ende 2018) erklärt sich folgendermassen: Bei Liegenschaften mit einem Einzelmietler oder bei Mit-eigentümergeinschaft übt PSP Swiss Property keine operative Kontrolle aus. Dies gilt für folgende Objekte: 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. Das 2018 gekaufte Portfolio Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. (neun Liegenschaften) wurde hinsichtlich des Energieverbrauchs noch nicht erfasst. Diese 17 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurden hingegen – trotz laufenden Sanierungsarbeiten – die Zürcher Immobilien am Bahnhofplatz 2 und an der Hardturmstrasse 161 / Förrli-buckstrasse 150 sowie Rue de Berne 6 in Genf. Auch die in der Berichtsperiode verkauften Liegenschaften Bahnhofstrasse 21 in Rheinfelden sowie Spitalgasse 9 in Bern sind Teil der Untersuchung.

Neu- und Umbauten werden grundsätzlich nach deren Fertigstellung in die Analyse aufgenommen.

Die Erfassung des Energie- und Wasserverbrauchs unserer Liegenschaften ermöglicht es uns, Massnahmen zu ergreifen, um den Energie- und Wasserverbrauch kontinuierlich zu reduzieren. Dies führt folglich zu einer Minimierung des CO₂e-Ausstosses.

Umweltkennzahlen:

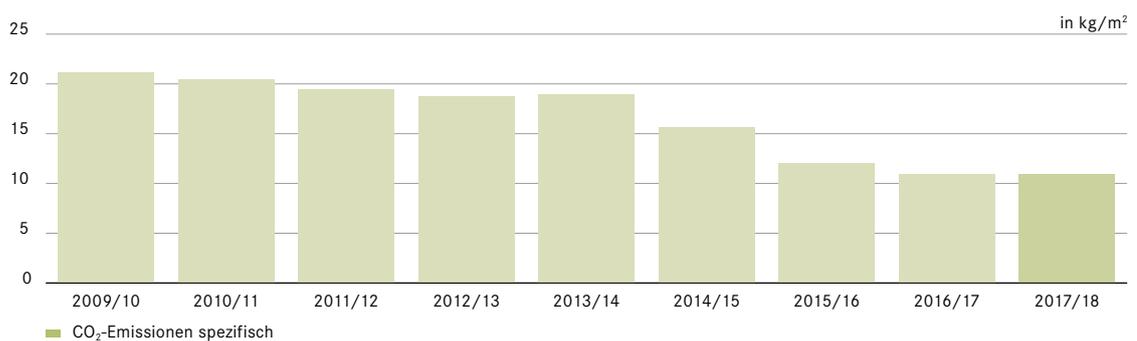
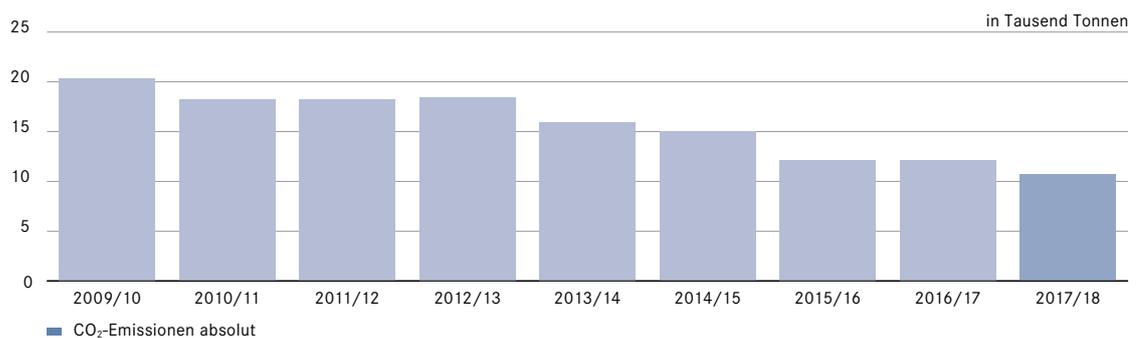
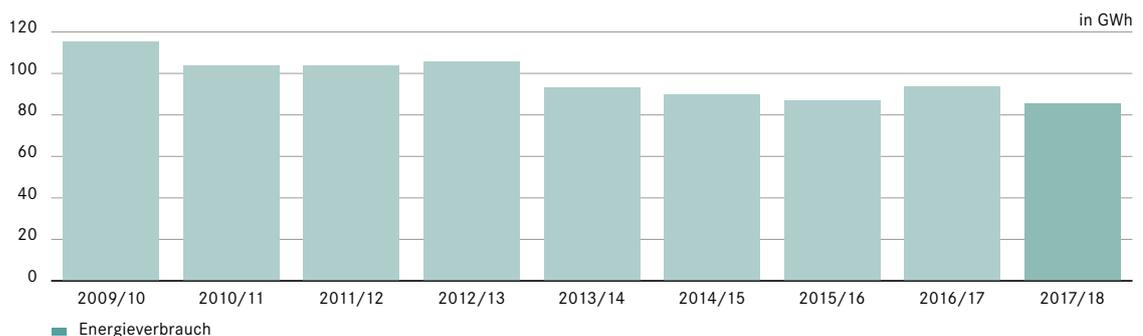
	2017		2018 <input checked="" type="checkbox"/>	
	Absoluter Wert	Spezifischer Wert pro m ²	Absoluter Wert	Spezifischer Wert pro m ²
Heizung/Wärme ¹	72.34 Mio. kWh	74.51 kWh	65.09 Mio. kWh	69.93 kWh
Elektrizität ²	21.13 Mio. kWh	21.77 kWh	20.47 Mio. kWh	21.99 kWh
CO ₂ e (Wärme und Elektrizität) ³	12 157 t	12.52 kg	10 693 t	11.49 kg
Wasserverbrauch ⁴	472 108 m ³	0.486 m ³	440 289 m ³	0.473 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 2018 66.36 kWh/m² (2015: 69.77 kWh/m²).

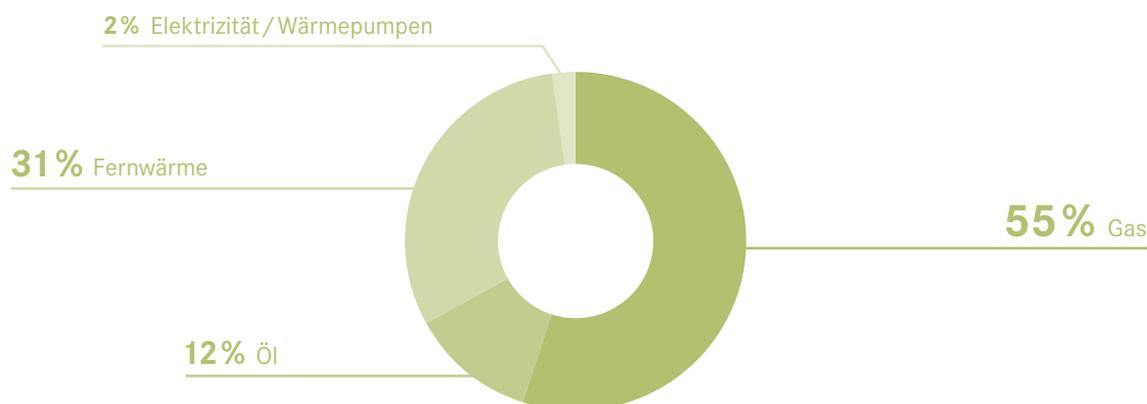
2 Energie für allgemeinen elektrischen Bedarf (inkl. erhöhtem Bedarf durch Klimaanlage, exkl. direktem Energieverbrauch durch Mieter). Gesamthaft decken wir heute 84% (Vorjahr: 82%) des Strombedarfs aus erneuerbaren Quellen.

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). Die Werte sind nicht heizgradtagbereinigt. Heizgradtagbereinigt und bezogen auf das Referenzjahr (2015) beträgt der spezifische Wert für 2018 10.94 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 2018:



2017 waren die Werte wie folgt: Gas 52%, Öl 16%, Fernwärme 30%, Elektrizität/Wärmepumpen 2%.

Seit 2014 beziehen wir den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft (aktuell 84% des gesamten Strombedarfs).

Heizenergieverbrauch: Vergleicht man 2017 und 2018 «like-for-like», ergibt sich für 2018 ein Energie-minderverbrauch für Öl und Gas von 8%. 2018 lag die Anzahl Heizgradtage allerdings gewichtet für das untersuchte Portfolio 8.6% unter dem Wert von 2017. Der Minderverbrauch ist somit neben unseren Anstrengungen auf Abnahme der Heizgradtage zurückzuführen. Dass heizgradtagbereinigt der Energieverbrauch zugenommen hat, ist auch auf den Leerstandsabbau des gesamten Portfolios um 2%-Punkte gegenüber Mitte 2017 und die damit verbundene Vergrößerung der beheizten Flächen zurückzuführen. Absolut sanken die CO₂e-Emissionen aus fossilen Energieträgern um 9.3%. Dies in erster Linie wegen der Reduktion der Heizgradtage um 8.6%, aber auch wegen weiterer Umstellungen auf CO₂e-effizientere Heizsysteme. Bei der Fernwärme sank der Energieverbrauch «like-for-like» um 1.3%. Die Emissionen aus der Fernwärme sanken absolut um 101 Tonnen CO₂e. Insgesamt resultierte für den Heizenergieverbrauch absolut eine CO₂e-Reduktion um 12.8% bzw. 1 448 Tonnen. Heizgradtagbereinigt reduzierten sich die Emissionen um 4.2% oder 471 Tonnen.

Stromverbrauch: Der Stromverbrauch hat sich 2018 «like-for-like» um 2.3% auf 21.15 Mio. kWh/m² erhöht. Dies entspricht einer CO₂e-Mehremission von rund 26 Tonnen (oder 3.5%). Wir gehen davon aus, dass der wärmere Sommer bzw. der damit verbundene grössere Kühlbedarf massgeblich zum Mehrverbrauch beigetragen haben.

Wasserverbrauch: Der spezifische Wasserverbrauch «like-for-like» betrug 2018 0.47 m³/m² (2017: 0.48 m³/m²).

Entwicklung der Umweltkennzahlen: Vergleicht man 2017 und 2018 «like-for-like», ergibt sich für 2018 eine Reduktion beim spezifischen Energiekonsum um 4% (heizgradtagbereinigt: Anstieg um 2.7%). Bei den absoluten CO₂e-Emissionen für Heizung und Strom gab es einen Rückgang um 12% oder 1 464 Tonnen. Heizgradtagbereinigt erzielten wir jedoch eine Reduktion um 4.5% bzw. 481 Tonnen.

Geschäftsreiseverkehr: Wir prüfen auch die CO₂e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die entsprechenden Emissionen betragen 2018 39 Tonnen CO₂e (2017: 53 Tonnen). Die Reduktion um 26% ist auf eine Abnahme der Flugreisen zurückzuführen.

Projekte

Auch 2018 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).

Umstellungen von Öl oder Gas auf Fernwärme oder Wärmepumpen: In einer Liegenschaft (Hardturmstrasse 161, Förrlibuckstrasse 150, Zürich) haben wir eine bestehende Ölheizung durch einen Anschluss an die Fernwärme ersetzt. Dadurch und durch weitere Sanierungsmassnahmen können jährlich Energieeinsparungen von ca. 182 000 kWh und CO₂e-Emissionsreduktionen von rund 460 Tonnen realisiert werden.

Ersatz von alten durch neue Gasheizungen: In fünf Liegenschaften (Richtistrasse 5 und 7, Wallisellen, Stauffacherstrasse 31 und Gerbergasse 5, Zürich, sowie Rue du XXXI-Décembre 8, Genf) 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 jährlich rund 90 000 kWh Heizenergie sparen und die CO₂e-Emissionen um ca. 18 Tonnen senken.

Haustechnik: Neben zahlreichen kleineren Sanierungen an Lüftungs- und Kälteanlagen in verschiedenen Liegenschaften haben wir an der Av. de Sévelin 40 und 46, an der Rue de Sébellion 1, 3, 5 in Lausanne sowie an der Hardturmstrasse 169 bis 175 in Zürich die Mess-, Steuer- und Regeltechnik ersetzt. Wir gehen davon aus, dass daraus eine Energieersparnis von jährlich ca. 96 000 kWh und eine Reduktion der CO₂e-Emissionen von rund 17 Tonnen resultieren wird.

Zentrales Energie- und Alarm-Management-system:

Ein umfassendes Energie- und Alarm-Managementssystem erlaubt es uns, die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften von einer Zentrale aus zu überwachen. Zwei Drittel unserer Liegenschaften sind mittlerweile an dieses zentrale Energie- und Alarm-Managementssystem angeschlossen. Damit können diese zentral überwacht werden. Dank dem zentralen Energie- und Alarm-Managementssystem erkennen wir auf einen Blick, ob die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen. Bei Unregelmässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren.

Die permanente Kontrolle des Energie- und Wasserverbrauchs steigert nicht nur die Energieeffizienz, sie macht sich auch wirtschaftlich bezahlt: Sie reduziert die Nebenkosten und bietet den Mietern damit einen Mehrwert. Und wenn die Heizkosten und 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. 2018 haben wir mit unseren eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 370 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert; dies entspricht rund 57 Tonnen «vermiedenen» CO₂e-Emissionen. Beim «Grosspeter Tower» in Basel haben wir eine in die Fassade integrierte und eine auf dem Dach installierte Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen. Die ersten Messwerte zeigen, dass der erwartete Ertrag von jährlich ca. 260 MWh sogar übertroffen werden konnte. Ende 2018 haben wir auf dem Dach der Liegenschaft St. Alban-Anlage 46 in Basel eine weitere Photovoltaik-Anlage in Betrieb genommen. Dort haben wir auch zum ersten Mal das Modell «Zusammenschluss zum Eigenverbrauch» umgesetzt. Unsere Mieter profitieren damit direkt von sauberem Strom und tieferen Kosten. Weitere Projekte sind geplant und sollen bei positiven Erfahrungen in den nächsten Jahren umgesetzt werden.

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: 2018 waren die CO₂e-Emissionen absolut mit 10 693 Tonnen um 1 464 Tonnen niedriger als 2017. Weniger Heizgradtage und die Umklassifizierungen mehrerer Anlageliegenschaften zu Entwicklungsliegenschaften führten zu einer Reduktion um 1 247 Tonnen. Der erfolgreiche Leerstandsabbau beim gesamten Portfolio um 2%-Punkte gegenüber Mitte 2017 führte zu einer Erhöhung der Emissionen 2018 um 243 Tonnen. Folglich können ca. 460 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). PSP Swiss Property wurde auch im Jahr 2018 für die Berichterstattung 2017 mit dem EPRA Gold Award ausgezeichnet.

Die EPRA-sBPR verlangen Angaben zu den drei Bereichen Environmental Performance, Social Performance und Governance. Wir sind bestrebt, unsere Performance entsprechend all diesen Indikatoren auszuweisen. Dies ist ein fortlaufender Prozess. Für Zahlen, die zum Zeitpunkt der Berichterstattung nicht vorlagen, gilt «N/A» (not available bzw. nicht verfügbar).

Environmental Performance

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 Einzelmietter die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. 2018 wurden die Werte von 151 Liegenschaften gemessen und analysiert (2017: 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 2017 bis zum 30. Juni 2018.

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

Schätzungen: Von der durch uns beschafften Energie wurden 2018 15% des Totals geschätzt (2017: 2.8%). Da für diese Berichtsperiode der Datenerfassungsprozess aus organisatorischen Gründen früher abgeschlossen werden musste, waren zum Zeitpunkt des Abschlusses weniger Rechnungen vorhanden als im Vorjahr. 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 Thermalbäder/Spas. 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, Olten und Zug. Heizenergie und Allgemeinstrom sowie der Wasserverbrauch der betreffenden Liegenschaften werden ebenfalls erfasst.

«Like-for-like»-Performance: Wir messen und erläutern die «like-for-like»-Werte gemäss ausgewählten Indikatoren bei 149 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: Aktuell 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 2017 und 2018.

Impact area		EPRA Sustainability performance measures (Environment)		
Energy	EPRA code	Units of measure	Indicator	Scope
	Elec-Abs, Elec-LfL		Electricity	For landlord shared services, air-conditioning, ventilation (Sub)metered exclusively to tenants Total landlord-obtained electricity Proportion of landlord obtained electricity from renewable sources¹
	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 sources²
	Fuels-Abs, Fuels-LfL		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 CO ₂ e	Direct	Scope 1
	GHG-Indir-Abs		Indirect	Scope 2
	GHG-Indir-Abs		Indirect	Scope 3
Water				
	Water-Abs, Water-LfL	m ³	Water Intensity	Water passed on to tenants (Sub)metered exclusively to tenants Total landlord-obtained water
Specific				
	Energy-Int	kWh/m ²	Energy Intensity	Landlord-obtained energy
	Water-Int	m ³ /m ²	Water	Landlord-obtained water
	GHG-Int	kg/m ²	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 emissions-factors. For 84% of our landlord obtained electricity we have marked based contracts with our suppliers with 100% renewable energy. For the remaining 16% we use the grid average emissions.

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

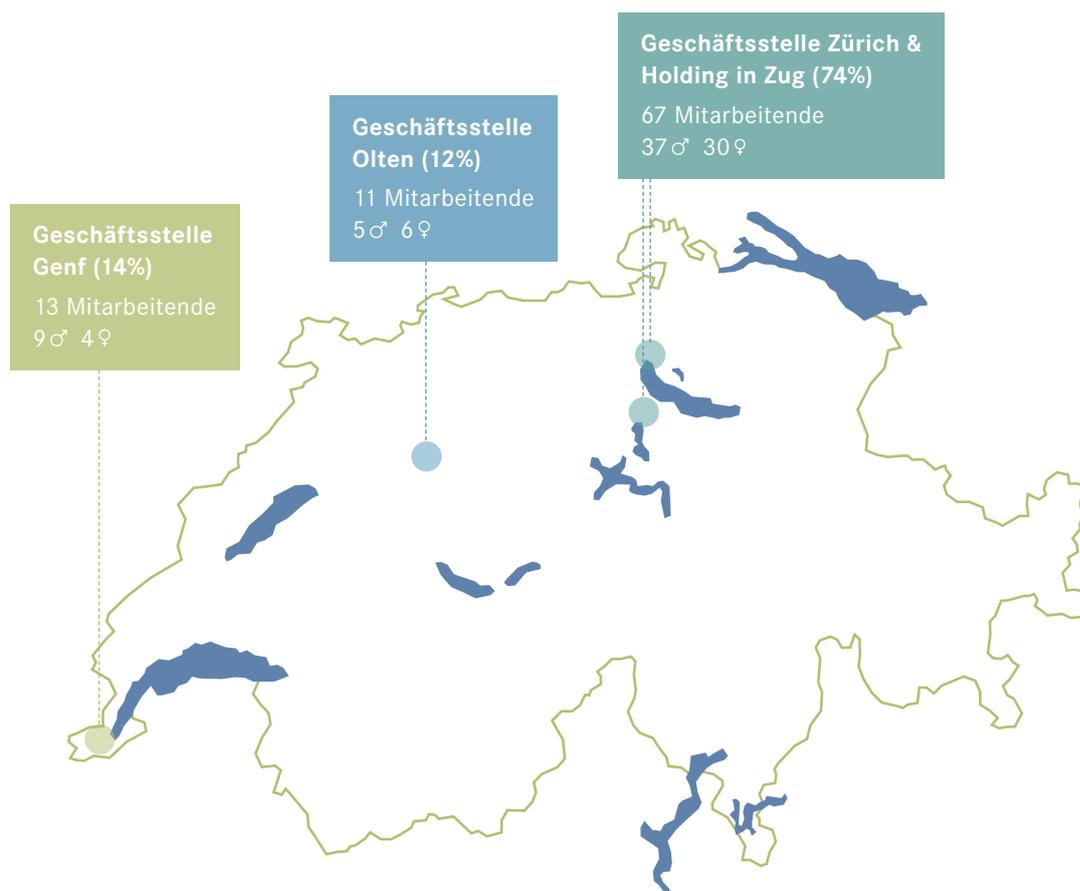
	Absolute measures (Abs)			Like-for-like (Lfl)			Energy and associated GHG disclosure coverage	Proportion of energy and associated GHG estimated
	2017	2018	+/-	2017	2018	+/-		
	22 428 663	21 986 523	- 2.0%	20 686 402	21 153 025	2.3%		
	22 428 663	21 986 523	- 2.0%	20 686 402	21 153 025	2.3%	100%	21.0%
	82%	84%						
	21 964 363	19 827 145	- 9.7%	20 083 413	19 827 145	- 1.3%		
	21 964 363	19 827 145	- 9.7%	20 083 413	19 827 145	- 1.3%	100%	12.5%
	N/A	N/A						
	49 016 387	43 384 873	- 11.5%	46 731 235	43 004 833	- 8.0%		
	49 016 387	43 384 873	- 11.5%	46 731 235	43 004 833	- 8.0%	100%	13.1%
	8.0%	8.0%						
	10 051	8 704	- 13.4%					
	2 106	1 989	- 5.6%					
	53	39	- 26.4%					
	472 108	440 289	- 6.7%	461 459	455 263	- 1.3%		
	472 108	440 289	- 6.7%	461 459	455 263	- 1.3%	100%	3.6%
	96.220	91.543	- 4.9%					
	0.486	0.473	- 2.7%					
	10.354	9.353	- 9.7%					
	2.169	2.137	- 1.5%					
							100%	

Social Performance

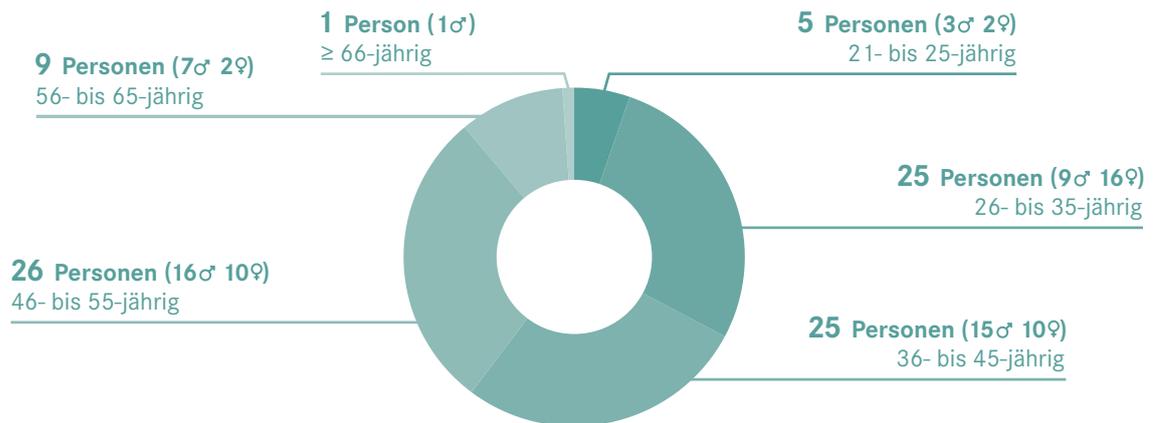
Mitarbeitende

Unsere Mitarbeitenden sind der entscheidende Erfolgsfaktor für unser Unternehmen. 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 diskutieren. Fachliche und soziale Potenziale der Mitarbeitenden werden aktiv gefördert. Kreativität und Eigenverantwortung werden begrüsst.

Ende 2018 waren 91 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig (Ende 2017: 86). Der Männeranteil lag bei 56% (51 Männer). Mit 40 im Unternehmen tätigen Frauen lag ihr Anteil bei 44% und ist im Vergleich zum Vorjahr um 2%-Punkte gestiegen. Zudem waren per Ende 2018 26 Hauswarte angestellt (Ende 2017: 25). Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt.

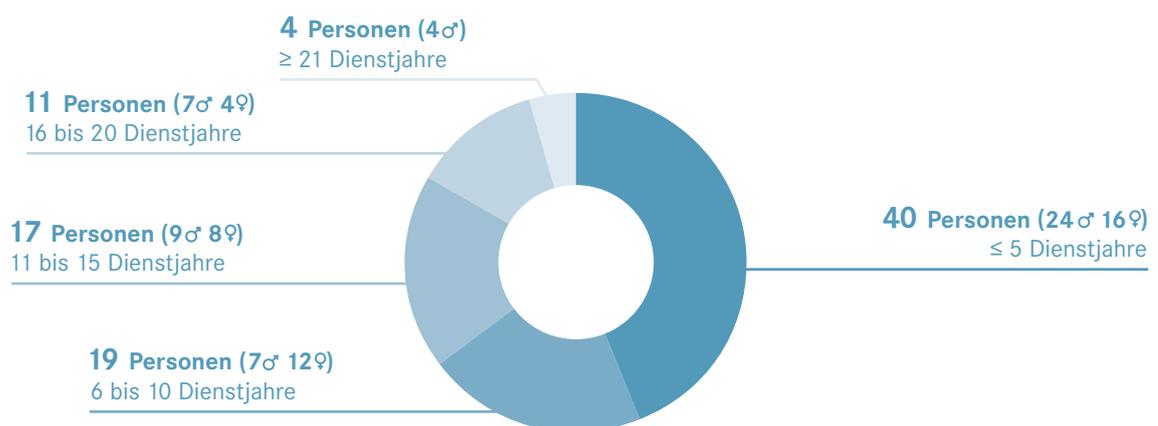


Alter der Mitarbeitenden

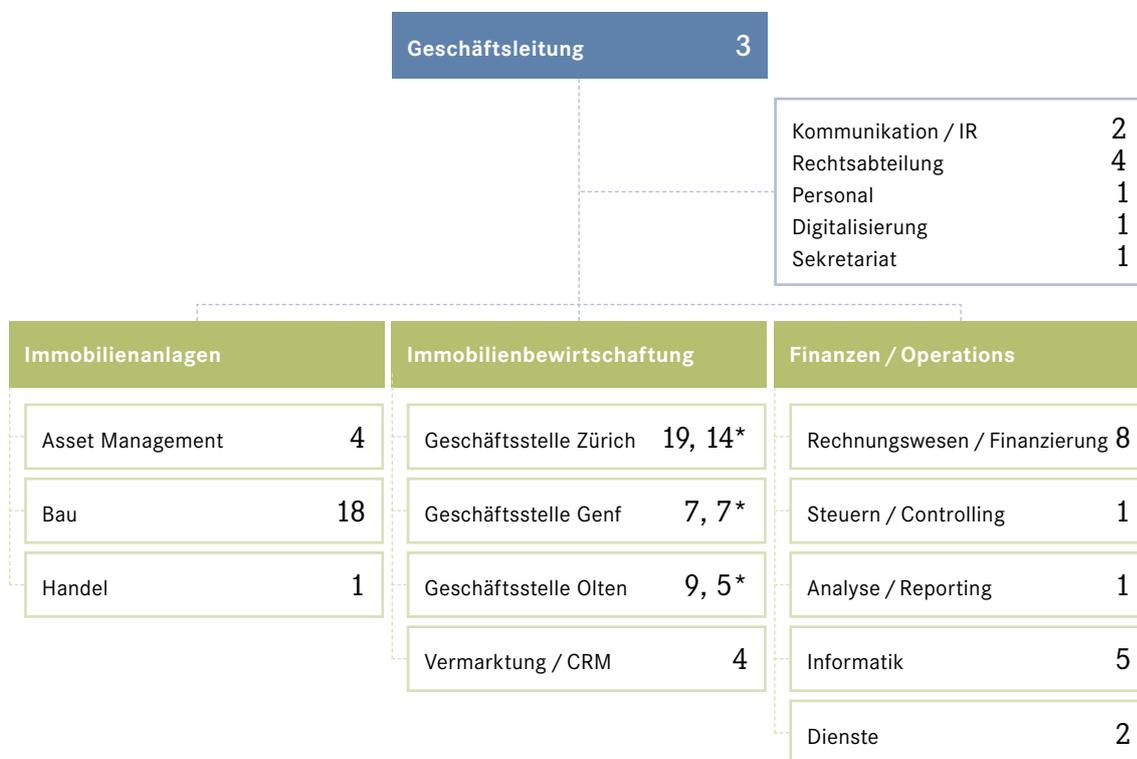


Das Durchschnittsalter aller Mitarbeitenden beträgt 42 Jahre, 44 Jahre bei den Männern und 40 Jahre bei den Frauen.

Dienstjahre der Mitarbeitenden



Unsere Organisation präsentiert sich wie folgt:



Anzahl Mitarbeitende: 91 (Vollzeitstellen 86)
 *Anzahl Hauswarte: 26

Rekrutierung: 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. Wir legen Wert auf eine sorgfältige Einführung aller neuen Mitarbeitenden in unsere Organisation.

Lohn und Gleichheit: 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.

Wir dulden keinerlei Diskriminierung aufgrund von Nationalität, Geschlecht, sexueller Orientierung, Alter, Religion oder Weltanschauung.

Kommunikation: Wir informieren 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 über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft und anlässlich der Quartalsberichterstattungen über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens.

Beurteilung und Entwicklung: Personalgespräche zwischen den Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig 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.

Aus- und Weiterbildung: PSP Swiss Property unterstützt ihre Mitarbeitenden in ihrer beruflichen Entwicklung auch mit persönlichen Aus- und Weiterbildungen. Beliebt sind unsere internen Themen-Lunches (PSP Academy), die wir regelmässig durchführen. An diesen Veranstaltungen greifen wir aktuelle Geschäftsfälle und Themen auf. Eine weitere Option zur internen Weiterbildung und zur Horizonterweiterung sind unsere Stages in einer anderen PSP-Geschäftsstelle. Diese dauern maximal drei Monate.

Die externe Aus- und Weiterbildung umfasst Angebote in den Bereichen Immobilien, Informatik, Führung und Kommunikation sowie Rechnungswesen. Da die Sprachkompetenz auch im lokalen Immobiliengeschäft immer wichtiger wird, bieten wir unseren Mitarbeitenden seit mehreren Jahren kostenfreie Kurse in Deutsch, Französisch und Englisch an. Diese können während der Arbeitszeit direkt am Arbeitsplatz wahrgenommen werden.

Im Berichtsjahr 2018 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich vier Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen.

Gesundheit und Sicherheit: Gesundheit und Sicherheit sind wichtig für ein gutes Arbeitsklima. 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.

Neu haben wir im Berichtsjahr 2018 hauseigene Fitnessräumlichkeiten mit einer breiten Auswahl an Sportgeräten sowie eine grosszügig ausgestattete Küche eingerichtet. Erfreulicherweise werden beide Angebote von unseren Mitarbeitenden rege genutzt und fördern so unsere Unternehmenskultur positiv.

Im Bereich Arbeitssicherheit besteht ein Evakuationskonzept, das in Notfällen zum Tragen kommt. Unsere Personalabteilung organisiert in Zusammenarbeit mit unserem Sicherheitsbeauftragten die geforderten Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Anwendung Defibrillator, Brandschutz) für die Helfer. Es finden auch Übungen mit dem gesamten Personal statt. Ferner bieten wir unseren Mitarbeitenden die Möglichkeit, sich bei persönlichen oder beruflichen Fragen anonym von externen Fachpersonen kostenlos Rat einzuholen.

Work-Life-Balance: Wir bieten flexible Arbeitszeitmodelle mit Teilzeitarbeit, Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen an. 2018 waren 18 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was einem Anteil von rund 20% entspricht. Zehn weibliche Mitarbeitende, sieben Kadermitarbeitende (zwei Frauen und fünf Männer) sowie ein männliches Direktionsmitglied hatten einen Teilzeitvertrag.

Im Berichtsjahr haben wir die sogenannte «Jahresarbeitszeit» für alle Mitarbeitenden und Hauswarte eingeführt. Mit der Jahresarbeitszeit soll eine flexible Arbeitszeitgestaltung ermöglicht werden. Auf diese Weise tragen wir Schwankungen der Arbeitsbelastung und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitarbeitenden Rechnung. Damit kann einerseits die betriebliche Effizienz gesteigert, andererseits aber auch die Zeitautonomie der Mitarbeitenden für eine bessere Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf erhöht werden.

Die nachfolgende Tabelle enthält die EPRA Social Performance Measures für die Jahre 2017 und 2018.

EPRA Sustainability performance measures (Social)				Corporate performance		
Impact area	EPRA code	Units of Measure	Indicator	Scope	2017	2018
Diversity	Diversity-Emp	% of employees	Gender diversity	Board of Directors	86% Male / 14% Female	86% Male / 14% Female
				All other direct employees	58% Male / 42% Female	56% Male / 44% Female
	Diversity-Pay	Female to male ratio	Gender pay	Board of Directors	0.8	0.8
				All other direct employees ¹	0.9	0.8
Employees	Emp-Training	Average hours	Training and development ²		N/A	32.9 h
	Emp-Dev	% of total workforce	Performance appraisals		N/A	80%
	Emp-Turnover ¹	Total number ³	New hires	Direct employees	7	10
			Leavers		11	9
			Number of employees at year end	86	91	
			New hire rate		8%	11%
Turnover				13%	10%	
Health and safety	H&S-Emp	per 200,000 hours worked	Injury rate	Direct employees	N/A	0%
			Lost day rate		N/A	0%
		Days per employee	Absentee rate		N/A	2.1%
		Total number	Fatalities (total number)		0	0
	H&S-Asset	% of assets	H&S impact assessments	Assets under operational control ⁴	100%	100%
H&S-Comp	Total number	Number of incidents	Incidents of non-compliance scope: assets and assessments identified under H&S-Assets	N/A	0	
Community	Comty-Eng	% of assets	% of assets with community engagement initiatives ⁵		N/A	N/A

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

2 Incl. internal and external education per employee (excl. caretakers).

3 Excl. caretakers.

4 Quality management is implemented on our processes and in all our properties and sites. Health and safety checks are carried out in particular at our development projects. We strictly follow the standard requirements by the federal government, SUVA (Swiss National Accident Insurance Fund), SIA (Swiss Society of Engineers and Architects) and our internal regulations.

5 PSP Swiss Property's community initiatives have mainly involved memberships and sponsorships. The performance measure is not reported as the information was not available at the time of publication. We are looking to report against this performance measure in future reports.

Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die EPRA Governance Performance Measures für die Jahre 2017 und 2018.

Impact area	EPRA Sustainability performance measures (Governance)			Corporate performance	
	EPRA code	Units of measure	Scope	2017	2018
Board Composition	Gov-Board	Total number	Members of the Executive Board	3	3
		Total number	Independent / Non-executive Board members	6	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	7.7	8.7
Nomination and selection	Gov-Select	Narrative	Board of Directors	N/A ²	See below ³
Conflicts of Interest	Gov-Col	Narrative	Board of Directors	See below ⁴	See below ⁴

1 Please refer to the Corporate Governance section in the annual report 2017 (page 143 ff) and annual report 2018 (page 143 ff) respectively, 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 2017.

3 In 2018, a Nomination Committee was formed, which assists the Board of Directors in nomination/selection processes as set out in the Corporate Governance section of the annual report 2018 (page 154 f.).

4 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 and annual report 2018, page 143 ff respectively). 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 reports, namely in respect to cross-board memberships and cross-shareholdings (none, see Section 1.3 and Section 3.1), major shareholders (Section 1.2) and substantial business relationships with the company (none, see Section 3.1), as well as inter alia in the note 32 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

Zürich, 25. Februar 2019

Bericht des unabhängigen Prüfers

Wir haben die mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Kapitel „Ökologische Nachhaltigkeit“ in der deutschen Version des Geschäftsberichts von PSP Swiss Property AG für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2018 bis 31. Dezember 2018 einer **Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit** unterzogen:

- ▶ Die Nachhaltigkeitskennzahlen bezüglich des Energieverbrauchs und des Wasserverbrauchs sowie Informationen zu CO₂-Emissionen (Scope 1 & 2)
- ▶ Die Nachhaltigkeitskennzahlen bezüglich CO₂-Emissionen aus dem Geschäftsverkehr (Scope 3)

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 mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Kapitel „Ökologische Nachhaltigkeit“ 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 falschen Darstellungen 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 und 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.

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

Im Rahmen unserer Arbeiten haben wir unter anderem folgende Prüfungshandlungen durchgeführt:

- ▶ Beurteilung der Angemessenheit der anwendbaren Kriterien und ihrer kontinuierlichen Anwendung
- ▶ Befragung von Mitarbeitenden an ausgewählten Standorten, die für die Informationssammlung, -konsolidierung und -berechnung der mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen 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
- ▶ Beurteilung der Kennzahlen durch 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
- ▶ Kritische Durchsicht des Berichts auf Plausibilität und Konsistenz mit den mit einem „☑“ gekennzeichneten 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 die mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen 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 mit einem „☑“ gekennzeichneten Informationen im Bericht nicht in wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den anwendbaren Kriterien aufgestellt worden sind.

Ernst & Young AG

Roger Müller
Partner

Piera Ziedek
Manager

Zusatz- informationen

- 188 Kennzahlen pro Region
- 190 Immobilienangaben
- 202 Zusatzangaben Projektentwicklung
- 204 Käufe und Verkäufe Liegenschaften
- 204 Fälligkeitsprofil der Mietverträge
- 205 Mieterstruktur
- 206 Mehrjahresübersicht
- 208 Kontaktstellen und wichtige Daten
- 209 Kundenbetreuung

Kennzahlen pro Region

(in CHF 1 000)	Anzahl Immobilien	Liegenschaftsertrag	Betriebsaufwand	Unterhalt und Renovationen	Liegenschaftserfolg	In % vom Total	Miete bei Vollvermietung ¹	In % vom Total
Zürich								
2018	81	162 521	10 738	10 924	140 859	59.6%	170 899	58.2%
2017	82	162 707	10 586	11 029	141 092	61.3%	173 182	59.5%
Genf								
2018	19	32 181	4 355	1 304	26 522	11.2%	34 167	11.6%
2017	16	26 354	4 612	1 706	20 036	8.7%	34 083	11.7%
Basel								
2018	15	27 573	2 289	1 972	23 313	9.9%	30 600	10.4%
2017	14	24 835	1 651	1 854	21 330	9.3%	25 541	8.8%
Bern								
2018	12	12 946	1 409	1 067	10 470	4.4%	13 543	4.6%
2017	13	12 824	1 382	928	10 513	4.6%	15 433	5.3%
Lausanne								
2018	15	17 068	1 970	1 020	14 078	6.0%	19 205	6.5%
2017	14	17 269	2 007	601	14 660	6.4%	18 809	6.5%
Übrige Standorte								
2018	21	20 644	2 257	1 280	17 106	7.2%	25 319	8.6%
2017	18	19 523	2 200	1 301	16 023	7.0%	23 923	8.2%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
2018	11	8 050	3 942	157	3 951	1.7%	n.a. ⁸	n.a.
2017	12	10 367	3 464	373	6 531	2.8%	n.a. ⁹	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
2018	174	280 982	26 960	17 724	236 298	100.0%	293 734	100.0%
2017	169	273 881	25 902	17 792	230 186	100.0%	290 970	100.0%

1 Annualisierter Mietertrag (Marktmiete bei leerstehenden Flächen).

2 Gemäss externem Immobilienbewerter (Stichtagsbetrachtung, annualisiert).

3 Basierend auf der Marktwertermittlung des externen Immobilienbewerters.

4 Annualisierter Liegenschaftsertrag im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

5 Annualisierter Liegenschaftserfolg im Verhältnis zum durchschnittlichen Wert der Immobilien.

6 Stichtagsbetrachtung (Marktmieten bei leerstehenden Flächen).

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

8 Annualisierte Miete bei Vollvermietung beträgt im 2018 TCHF 24 937.

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

	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)
	169 395	57.5%	68 052	4 123 381	55.4%	4.0%	3.4%	7 110	4.2%	25 367	5.1%
	174 450	58.9%	19 507	4 036 057	57.3%	4.0%	3.5%	11 081	6.4%	39 898	8.0%
	34 591	11.7%	23 252	861 940	11.6%	3.8%	3.2%	1 447	4.2%	2 718	3.6%
	37 437	12.6%	16 722	760 912	10.8%	3.5%	2.7%	6 028	17.7%	17 326	20.5%
	31 230	10.6%	12 477	683 080	9.2%	4.1%	3.5%	1 230	4.0%	4 492	4.1%
	25 966	8.8%	12 830	544 856	7.7%	4.6%	4.0%	590	2.3%	2 956	3.2%
	13 643	4.6%	3 862	296 130	4.0%	4.2%	3.4%	1 142	8.4%	8 410	15.2%
	13 982	4.7%	6 357	292 576	4.2%	4.4%	3.6%	1 549	10.0%	10 156	17.5%
	21 732	7.4%	13 827	383 385	5.2%	4.5%	3.7%	1 410	7.3%	4 213	5.4%
	21 672	7.3%	5 486	355 280	5.0%	4.9%	4.2%	1 206	6.4%	3 725	4.9%
	24 037	8.2%	- 4 064	431 016	5.8%	4.8%	4.0%	2 405	9.5%	11 759	12.1%
	22 923	7.7%	15 055	394 220	5.6%	5.0%	4.1%	3 540	14.8%	15 912	17.2%
	n.a.	n.a.	49 285	663 174	8.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	n.a.	n.a.	7 295	661 892	9.4%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	294 628	100.0%	166 692	7 442 106	100.0%	4.1%	3.5%	14 745	5.0%	56 959	6.2%
	296 429	100.0%	83 253	7 045 793	100.0%	4.2%	3.5%	23 995	8.2%	89 973	9.9%

Immobilienangaben

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Zürich						
Kilchberg, Seestr. 40, 42	3 401	2 181	0	0	833	3 014
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	3 137	46 799
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 538	0	0	0	7 538
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 446	0	0	522	6 968
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	405	7 372
Zürich, Alfred Escher-Str. 17	275	997	0	0	0	997
Zürich, Augustinergasse 25	236	255	0	327	157	739
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	1 776	731	419	296	3 222
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	237	0	376	4 007
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	1 140	9 767
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	3 531	1 401	0	40	4 972
Zürich, Brandschenkestr. 152 (Sudhaus)	5 194	0	0	3 802	4 759	8 561
Zürich, Brandschenkestr. 152a (DL4)	583	2 448	0	0	0	2 448
Zürich, Brandschenkestr. 152b (Kesselhaus)	818	711	0	0	0	711

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	25.3%	3.6%	1966	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
122	0.0%	5.7%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.3%	5.3%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
209	0.7%	7.3%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
137	0.0%	5.1%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	27.8%	1.2%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	0.0%	5.2%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	0.0%	5.2%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	22.9%	6.4%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.0%	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	18.5%	2.3%	1812	2005 10	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.1%	2.2%	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	38.4%	5.2%	1974	1992 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
140	0.0%	5.6%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	2.4%	2.9%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	3.6%	1857	1998 99	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	0.0%	1921	2003	01.04.2004	PP	STWE	15.4%
0	0.0%	0.0%	2003		01.04.2004	PP	STWE	10.8%
56	0.0%	3.3%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	3.2%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.1%	3.2%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	2.4%	2.8%	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%	3.2%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.2%	1890	2013	01.04.2004	PP	AE	100.0%

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 202 bis 203.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)						
Zürich, Dufourstr. 56	900	2 587	292	0	0	2 879
Zürich, Flüelastr. 7	1 296	2 766	433	0	35	3 234
Zürich, Förrlibuckstr. 10	4 122	7 678	0	0	486	8 164
Zürich, Förrlibuckstr. 60/62	10 382	15 829	0	885	7 657	24 371
Zürich, Förrlibuckstr. 66	2 055	5 252	0	0	1 950	7 202
Zürich, Förrlibuckstr. 110	2 963	9 531	350	194	1 391	11 466
Zürich, Förrlibuckstr. 151 (Parkhaus)	3 495	0	0	1 737	63	1 800
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 813	0	0	174	4 987
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6	907	1 245	1 071	0	684	3 000
Zürich, Gartenstr. 32	694	1 707	0	0	0	1 707
Zürich, Genferstr. 23	343	946	0	0	72	1 018
Zürich, Gerbergasse 5	606	1 740	792	0	66	2 598
Zürich, Goethestr. 24	842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	7 154	815	0	1 051	9 020
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 375	4 941	0	752	24 068
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 675	1 293	0	5 564	23 532
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	11 791	434	80	6 324	18 629
Zürich, Hottingerstr. 10-12	1 922	3 432	0	0	546	3 978
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	620	1 107
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6	686	265	83	190	2 311	2 849
Zürich, Kurvenstr. 17 / Beckenhofstr. 26	657	1 537	0	0	202	1 739
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	201	0	147	816
Zürich, Löwenstr. 22	250	679	198	0	79	956

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
12	0.0%	3.5%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	0.0%	5.5%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	0.5%	4.6%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	4.9%	4.9%	1989	2016 17	01.04.2001	PR	AE	100.0%
80	1.1%	5.3%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	3.9%	4.3%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
1 137	0.9%	3.6%	1975	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	2.7%	4.1%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	1.6%	2.5%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
21	1.1%	3.2%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	1.2%	3.6%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	45.8%	1.0%	1904	1993 2010 12 18	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
14	16.0%	3.5%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	6.0%	3.9%	1992	2009 13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
41	3.4%	4.3%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	11.0%	2.6%	1952	1997 2006 18	01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	8.7%	2.6%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	14.2%	2.3%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.0%	4.0%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	7.8%	3.1%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
36	2.1%	3.7%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	0.0%	5.2%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	2.0%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	11.9%	3.0%	1964	2003 07 11	31.12.2000	PR	AE	100.0%

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 202 bis 203.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Zürich (Fortsetzung)						
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	2 837	656	0	108	3 601
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 987	739	0	1 176	4 902
Zürich, Seefeldstr. 5	498	604	0	307	289	1 200
Zürich, Seefeldstr. 123	2 580	6 481	1 562	0	229	8 272
Zürich, Seestr. 353 ⁷	3 593	7 304	0	0	381	7 685
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	4 415	222	0	389	5 026
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	2 974	676	102	336	4 088
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109	1 760	6 463	0	0	1 528	7 991
Zürich, Zurlindenstr. 134	487	1 224	133	0	134	1 491
Zürich, Zweierstr. 129	597	1 759	260	0	834	2 853
Total	245 995	371 321	35 123	12 056	78 000	496 500

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
7	0.0%	3.8%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	0.0%	3.7%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	1.7%	3.9%	1958	1981 2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1893	1999	01.10.1999	PR	AE	100.0%
60	15.7%	4.1%	2001 02	2017	01.07.2005	PP	AE	100.0%
77	3.3%	3.7%	1959	2003 08 18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	12.4%	3.1%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
86	1.5%	3.2%	1972	2004 17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	5.4%	4.8%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
0	0.7%	3.5%	1950	2005	01.04.2004	PP	AE	100.0%
8	34.7%	2.4%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	2.2%	3.7%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.0%	2.5%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.2%	2.7%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	0.0%	3.1%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.1%	3.8%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	6.7%	2.3%	1981	2006 16 18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
17	10.2%	3.7%	1972 73	2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	3.0%	4.2%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4 576	4.2%	3.4%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 202 bis 203.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare 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	1 016	0	0	0	1 016
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	41	5 717
Genève, Place du Molard 7	593	2 112	0	843	423	3 378
Genève, Rue de Hollande 14 / Rue de Hesse 16bis ⁶	314	1 601	0	0	0	1 601
Genève, Rue de l'Arquebuse 8 ⁶	347	2 160	0	0	0	2 160
Genève, Rue de la Corraterie 24/26	1 005	1 578	617	0	185	2 380
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	1 060	173	0	77	1 310
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 451	1 249	0	295	11 995
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	366	4 147
Genève, Rue du XXXI-Décembre 8	1 062	2 258	366	134	1 012	3 770
Genève, Rue F. Bonivard 12 / Rue des Alpes 11	392	2 048	269	0	46	2 363
Genève, Rue François-Diday 8 ⁶	632	2 438	0	0	0	2 438
Genève, Rue Jean-Petitot 12 ⁶	354	1 343	0	0	0	1 343
Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2 ⁶	294	1 412	0	0	0	1 412
Genève, Rue Richard-Wagner 6	6 634	9 976	0	0	0	9 976
Total	25 459	63 767	4 808	977	5 867	75 419
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	336	0	530	314	1 180
Basel, Dornacherstr. 210	4 994	9 801	2 761	0	1 972	14 534
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16	320	133	0	345	724	1 202
Basel, Freie Str. 38	299	351	848	0	77	1 276
Basel, Greifengasse 21	416	199	878	0	847	1 924
Basel, Grosspeterstr. 18, 20	8 062	13 194	0	0	628	13 822
Basel, Grosspeterstr. 44 («Grosspeter Tower»)	3 978	11 383	0	5 493	1 125	18 001
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5	7 018	15 393	0	0	0	15 393
Basel, Kirschgartenstr. 12/14	1 376	4 962	787	143	484	6 376
Basel, Marktgasse 4	272	374	367	0	327	1 068
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	12 000	0	0	424	12 424
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 193	0	245	336	3 774
Basel, Steinentorberg 8/12	2 845	6 927	0	280	7 494	14 701
Total	39 222	81 313	5 937	7 467	15 167	109 884

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%	4.0%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.2%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.5%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	4.7%	3.0%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	18.9%	1.8%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1900	2011 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
10	0.0%	3.4%	1900	2011 14	01.02.2018	PR	AE	100.0%
10	16.3%	2.6%	1825	1996 2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	15.4%	2.8%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
51	0.9%	4.1%	1984	1992 2007	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1860	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
4	0.0%	3.0%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.4%	3.6%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1852	1995 2013 14	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1924	2012 17	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1800	2014	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1870	2011 12	01.02.2018	PR	AE	100.0%
69	0.0%	3.0%	1986		01.07.2004	PR	AE	100.0%
649	4.2%	3.2%						
0	0.0%	3.0%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	11.5%	3.8%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	2.6%	3.2%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	1.8%	1896	1981 82 2005 16	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	3.9%	3.1%	1930	1984 98 2015	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	1.8%	5.8%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
152	10.6%	1.9%	2017		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.7%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
90	0.2%	3.9%	1978	2003 05 10	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1910	2002 08	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	3.0%	3.8%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	9.3%	3.1%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
69	1.6%	3.9%	1991		01.12.2001	PR	AE	100.0%
803	4.0%	3.5%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 202 bis 203.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²
Bern						
Bern, Bollwerk 15	403	1 215	435	119	162	1 931
Bern, Eigerstr. 2	3 342	4 356	240	0	94	4 690
Bern, Genfergasse 4	325	952	0	544	291	1 787
Bern, Haslerstr. 30 / Effingerstr. 47	2 585	6 196	0	0	786	6 982
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	571	0	233	2 639
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	7 060	1 470	0	875	9 405
Bern, Seilerstr. 8a	1 049	3 645	386	0	568	4 599
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	2 726	834	0	11 079	14 639
Total	83 139	30 126	6 852	2 678	15 699	55 355
Lausanne						
Lausanne, Av. Agassiz 2 ^o	757	1 394	0	0	0	1 394
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	10 589	0	0	4 657	15 246
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	1 542	392	5 908
Lausanne, Place Saint-François 15	5 337	8 717	1 710	0	36	10 463
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 261	581	0	468	2 310
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 796	265	0	4 181	12 242
Lausanne, Rue de Sébeillon 2	5 955	0	0	0	0	0
Lausanne, Rue du Grand-Chêne 2	555	1 770	1 338	0	0	3 108
Lausanne, Rue du Pont 22	465	1 331	330	295	400	2 356
Total	29 264	45 329	6 926	2 099	23 645	77 999

- 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%	3.7%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	0.0%	4.0%	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	8.9%	4.4%	1964 76	1995 2006 09 18	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	1.8%	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	0.4%	3.0%	1965	1997 2004 11 17	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	0.0%	4.2%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	0.0%	4.2%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.5%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE	100.0%
72	53.5%	0.6%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
258	8.4%	3.4%						
9	0.0%	2.9%	1880	2002 12 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
23	5.5%	3.8%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	15.5%	4.7%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	8.7%	5.3%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	6.4%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
8	5.2%	6.2%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.7%	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	36.8%	2.0%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	0.0%	4.1%	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	9.1%	5.2%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	10.9%	2.7%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.2%	1.0%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
602	7.3%	3.7%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 202 bis 203.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Region	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²	Gastromiefläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare 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	1 567	0	625	4 255
Aarau, Igelweid 1	356	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	14 272	555	0	3 474	18 301
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	6 569	3 441	0	3 086	13 096
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 725	459	509	1 208	10 901
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes	269	882	549	0	104	1 535
Fribourg, Rue de Morat 11-11A-11B-11C ⁶	2 642	1 118	0	0	0	1 118
Interlaken, Bahnhofstr. 23	419	0	353	0	0	353
Locarno, Via Respini 7/9	0	0	0	0	4 916	4 916
Lugano, Via Emilio Bossi 9 ⁶	1 049	1 626	59	0	0	1 685
Lugano, Via Ginevra 2 ⁶	1 176	2 267	0	0	0	2 267
Lugano, Via Pessina 16	356	565	611	0	265	1 441
Luzern, Maihofstr. 1	930	2 263	328	0	596	3 187
Olten, Baslerstr. 44	657	2 045	401	0	596	3 042
Rheinfelden, Salmencenter / Quellenhaus Baslerstr. 2-16	34 241	4 855	5 992	0	12 787	23 634
Solothurn, Gurzelngrasse 6	0	519	507	0	0	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	301	0	92	322	715
Zug, Kolinplatz 2	285	793	119	0	180	1 092
Total	60 298	50 523	16 581	802	29 490	97 396
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁸						
Genève, Projekt «Rue de Berne»	926	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.
Wädenswil, Areal Wädenswil ⁹	19 354	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 «ATMOS»	10 557	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 «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse»	8 225	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	64 484	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	547 861	642 379	76 227	26 079	167 868	912 553

1 Stichtagsbetrachtung. Annualisierter Leerstand (CHF) in % der Miete bei Vollvermietung (Marktmieten bei leerstehenden 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
11	0.0%	4.1%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.3%	4.3%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.1%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
63	0.1%	4.9%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	13.3%	4.5%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
143	33.0%	3.0%	1997		15.12.2005	PR	AE	100.0%
3	6.4%	3.7%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
21	0.0%	6.0%	1730 1978	2008 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.2%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.6%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
23	0.9%	1.9%	1977	2000 14	01.02.2018	PP	AE	100.0%
10	0.0%	4.0%	1930 95	2012	01.02.2018	PP	AE	100.0%
0	9.6%	4.1%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
44	1.4%	4.1%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	2.8%	4.0%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
410	15.5%	3.6%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.9%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
11	0.0%	5.0%	1928	1996	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	11.9%	2.6%	1595	2002 03 14	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	8.3%	3.1%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	3.7%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
859	9.5%	4.0%						
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.04.2001	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 STWE	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.		01.12.2002	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.		01.12.2002	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.						
7 747	5.0%	3.5%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 202 bis 203.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «Rue Saint-Martin» Lausanne, Rue Saint-Martin 7

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 13 Mio. (davon CHF 9.9 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 75%	Anfang 2019

Projekt «Hardturmstrasse / Förrlibuckstrasse» Zürich, Hardturmstrasse 161, Förrlibuckstrasse 150

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 65 Mio. (davon CHF 58.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 90%	Anfang 2020

«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 17.4 Mio. beansprucht) Verkaufsstand: 7%	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 7.3 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 70%	2020

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

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Ersatzneubau Nutzfläche ca. 23 000 m ² .	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 130 Mio. (davon CHF 21.3 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 45%	Anfang 2021

Projekt «Bahnhofquai/-platz»**Zürich, Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15; Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7; Bahnhofplatz 2**

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung in drei Etappen. Geplante Investitionssumme Gesamtprojekt ca. CHF 100 Mio.	Im Bau (Etappe 1) Liegenschaft Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 55 Mio. (davon CHF 18.6 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 95%	Mitte 2021
	Im Bau (Etappe 2) Liegenschaft Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 8.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2021
	In Überprüfung (Etappe 3) Liegenschaft Bahnhofplatz 2 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. Vermietungsstand: n.a.	tbd

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

Käufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Bern, Zeughausgasse 26/28 ¹	629	679	395
Genève, Rue de Hollande 14 / Rue de Hesse 16bis	314	1 601	0
Genève, Rue de l'Arquebuse 8	347	2 160	0
Genève, Rue François-Diday 8	632	2 438	0
Genève, Rue Jean-Petitot 12	354	1 343	0
Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2	294	1 412	0
Lausanne, Av. Agassiz 2	757	1 394	0
Fribourg, Rue de Morat 11-11A-11B-11C	2 642	1 118	0
Lugano, Via Emilio Bossi 9	1 049	1 626	59
Lugano, Via Ginevra 2	1 176	2 267	0

¹ Kauf des Grundstücks der Baurechts-Liegenschaft Zeughausgasse 26 in Bern.

Verkäufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Bern, Spitalgasse 9	0	830	1 405
Petit-Lancy, Av. des Morgines 8/10	7 777	8 732	0
Rheinfelden, Projekt Bahnhofareal Rheinfelden	11 473	945	0
Wallisellen, Handelszentrum	4 131	4 005	0

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Marktwertanpassungsmöglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	6%	6%
2019	9%	11%
2020	7%	11%
2021	14%	15%
2022	18%	16%
2023	12%	15%
2024	2%	2%
2025	9%	9%
2026	5%	4%
2027	1%	1%
2028+	8%	5%
2029+	8%	5%
Total	100%	100%

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	1 755	622	3 451	0	01.04.2004	n.a.
	0	0	1 601	0	01.02.2018	n.a.
	0	0	2 160	10	01.02.2018	n.a.
	0	0	2 438	0	01.02.2018	n.a.
	0	0	1 343	0	01.02.2018	n.a.
	0	0	1 412	0	01.02.2018	n.a.
	0	0	1 394	9	01.02.2018	n.a.
	0	0	1 118	21	01.02.2018	n.a.
	0	0	1 685	23	01.02.2018	n.a.
	0	0	2 267	10	01.02.2018	n.a.

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	0	111	2 346	0	01.07.2005	26.10.2018
	0	5 762	14 494	186	01.01.2004	27.06.2018
	260	2 447	3 652	48	01.01.2004	31.08.2018
	0	339	4 344	90	01.10.1999	30.11.2018

Mieterstruktur

	31. Dezember 2017	31. Dezember 2018
Swisscom	11%	10%
Google	4%	4%
Edmond de Rothschild	n.a.	2%
Schweizer Post	2%	2%
Bär & Karrer	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	9%	8%
Übrige	69%	70%
Total	100%	100%

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

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2014	2015	2016	Restated 2017	2018
Liegenschaftsertrag	CHF 1000	277 150	275 063	276 316	272 454	279 373
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	0.2	- 1.6	- 1.1	0.9
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1000	5 789	33 791	- 50 208	83 253	166 692
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1000	6 813	3 259	14 224	20 243	10 484
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1000	2 026	1 374	1 354	627	2 472
Total übrige Erträge	CHF 1000	6 987	4 588	6 291	5 043	8 172
Total Betriebsertrag	CHF 1000	298 765	318 075	247 976	380 991	467 193
Total Betriebsaufwand	CHF 1000	- 53 730	- 52 776	- 56 970	- 55 892	- 58 642
Betriebserfolg (Ebit)	CHF 1000	245 035	265 298	191 006	325 729	408 551
Finanzerfolg	CHF 1000	- 30 662	- 29 035	- 26 430	- 24 370	- 21 979
Gewinn vor Steuern	CHF 1000	214 373	236 263	164 577	301 360	386 572
Ertragssteueraufwand	CHF 1000	- 39 027	- 48 537	- 29 710	- 43 957	- 78 420
Reingewinn	CHF 1000	175 346	187 726	134 867	256 890	308 152
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge¹	CHF 1000	169 345	161 287	172 548	177 738	176 250
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge¹	CHF 1000	238 242	232 690	241 572	242 187	241 743
Ebitda-Marge	%	81.8	82.0	81.3	81.5	80.8
Zinsdeckungsfaktor ²	Faktor	7.8	8.0	9.1	10.0	11.0
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF 1000	226 004	183 369	205 380	173 499	207 660
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1000	- 171 360	- 76 967	- 341 315	- 249 628	- 81 230
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1000	59 803	- 109 304	127 705	88 434	- 136 735
Bilanzsumme	CHF 1000	6 684 665	6 791 923	7 041 368	7 384 243	7 619 283
Anlagevermögen	CHF 1000	6 545 624	6 665 374	6 950 038	7 138 560	7 418 689
Umlaufvermögen	CHF 1000	139 041	126 548	91 329	245 683	200 594
Eigenkapital	CHF 1000	3 840 795	3 870 473	3 866 754	3 988 560	4 156 908
Eigenkapitalquote	%	57.5	57.0	54.9	54.0	54.6
Eigenkapitalrendite	%	4.6	4.9	3.5	6.6	7.6
Fremdkapital	CHF 1000	2 843 869	2 921 450	3 174 613	3 395 683	3 462 376
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1000	2 740 801	2 564 380	3 088 106	3 337 953	2 778 335
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1000	103 068	357 070	86 508	57 730	684 041
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1000	1 928 669	1 969 035	2 248 436	2 491 087	2 511 212
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.9	29.0	31.9	33.7	33.0
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	83.9	79.7	96.4	96.0	76.5
Durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	1.76	1.70	1.42	1.16	0.94
Durchschnittlicher Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	3.9	3.4	4.3	3.6	3.0

Portfoliokennzahlen	Einheit	2014	2015	2016	Restated	
					2017	2018
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	161	163	161	157	163
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 161 136	6 223 006	6 297 968	6 383 901	6 778 932
Brutto-Rendite ³	%	4.5	4.4	4.3	4.2	4.1
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.9	3.6	3.5	3.5
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ³	%	10.0	8.5	9.3	8.2	5.0
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	8	10	12	11
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	446 908	501 371	595 885	661 892	663 174
Personalbestand						
Periodenende	Personen	83	87	90	86	91
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	81	84	81	86
Kennzahlen pro Aktie						
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	3.82	4.09	2.94	5.61	6.72
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	3.69	3.52	3.76	3.89	3.84
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25	3.30	3.35	3.40	3.50⁵
Payout-Ratio ⁶	%	88.1	93.8	89.1	87.5	91.1
Barrendite ⁷	%	3.8	3.8	3.8	3.7	3.6
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	83.74	84.38	84.30	86.96	90.63
Prämie/(Abschlag) zum NAV ⁹	%	2.5	4.3	4.4	6.2	6.9
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern⁹	CHF	99.57	100.83	100.95	104.22	109.20
Prämie/(Abschlag) zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	- 13.8	- 12.7	- 12.8	- 11.4	- 11.3
Aktienkurs Höchst	CHF	86.50	99.75	99.10	94.50	99.20
Aktienkurs Tiefst	CHF	74.25	78.25	78.95	85.75	85.95
Aktienkurs Periodenende	CHF	85.80	88.00	88.00	92.35	96.85
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 auf Seite 91, Anmerkung 30.

2 Ebitda ohne Liegenschaftserfolge/Finanzerfolg.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 4. April 2019 für das Geschäftsjahr 2018: 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

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

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2019
4. April 2019, Lake Side, Zürich

Publikation Q1 2019
7. Mai 2019

Publikation H1 2019
15. August 2019

Publikation Q1–Q3 2019
12. November 2019

Vorschau

Publikation FY 2019
25. Februar 2020

Ordentliche Generalversammlung 2020
2. April 2020

Kundenbetreuung

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: Peter Cloet

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: Roger Hänggi

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

Impressum

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

Februar 2019

Grafiken/Tabellen

Aufgrund von Rundungen ist es möglich, dass sich einzelne Zahlen in diesem Bericht nicht genau zur angegebenen Summe aufaddieren lassen. Alle Kennzahlen und Veränderungen wurden unter Verwendung des exakten Betrags und nicht des angegebenen, gerundeten Betrags berechnet.

Original in Deutsch

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf www.psp.info verfügbar.

Nachhaltigkeit

Aus Umweltschutzgründen verzichten wir auf eine gedruckte Version dieses Berichts.
Dieser Bericht ist als PDF auf www.psp.info/Finanzberichte abrufbar.



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

