

2019 Geschäftsbericht

Inhalt

4	Vorwort des Verwaltungsrats	39	Finanzberichte
		40	Konzernrechnung
6	2019 in Kürze	108	EPRA-Reporting
10	Bericht zum Geschäftsjahr 2019	114	Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG (Holding)
15	Portfolio	127	Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung
16	Anlageliegenschaften	143	Corporate Governance
18	Areale und Entwicklungsliegenschaften	167	Nachhaltigkeitsbericht
22	Portfolioübersicht	209	Zusatzinformationen
24	Porträts ausgewählter Liegenschaften	210	Immobilienportfolio
33	Firmenporträt	228	Mehrjahresübersicht
34	Firmenporträt	230	Kontaktstellen und wichtige Daten
35	Verwaltungsrat und Geschäftsleitung	231	Kundenbetreuung
36	Die PSP-Aktie		



Great Place to Work®

Great Place to Work®, ein weltweit führendes Beratungsunternehmen im Bereich Arbeitsplatzkultur, hat bei PSP Swiss Property 2019 erstmals ein umfassendes Kultur-Audit inklusive Mitarbeitenden-Befragung durchgeführt.



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

Die gute Lage und die hohe Qualität unserer Liegenschaften zahlen sich aus. Damit – und mit unseren fortlaufenden Renovationsprojekten – sind wir für die Zukunft bestens gerüstet.

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Geschäftsverlauf

2019 war ein äusserst erfolgreiches Geschäftsjahr. Wir konzentrierten uns auf die Optimierung unseres Immobilienportfolios. Neben den Sanierungen und Modernisierungen ausgewählter Anlageliegenschaften trieben wir unsere Areal- und Projektentwicklungen voran. Dazu kamen gezielte Akquisitionen und Verkäufe.

Unser besonderes Augenmerk galt auch den Vermietungsaktivitäten. Die frühzeitige Bearbeitung der zur Verlängerung anstehenden Mietverträge sowie die aktive Vermarktung von leerstehenden Flächen standen im Fokus. Dank der positiven Nachfrageentwicklung und der laufenden Portfoliobereinigung vermochten wir den Leerstand per Ende 2019 weiter auf 3.5% zu reduzieren (Ende 2018: 5.0%).

2019 erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 215.2 Mio. Dies entspricht einer Zunahme um CHF 39.0 Mio. oder 22.1% gegenüber 2018 (CHF 176.2 Mio.). CHF 22.1 Mio. dieser Verbesserung sind auf die ausserordentliche Auflösung latenter Steuern zurückzuführen, die im Zusammenhang mit der Senkung der Gewinnsteuersätze in mehreren Kantonen stand. Operativ trugen höhere Mieterträge, gesteigerte Erlöse aus dem Verkauf von Projektentwicklungen bzw. Eigentumswohnungen, ein tieferer Betriebsaufwand sowie geringere Finanzierungskosten zur Ergebnisverbesserung bei.

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge 2019 bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Dieser erlaubt es dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung vom 9. April 2020 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie zu beantragen (Vorjahr: CHF 3.50). Dies entspricht einer Rendite von 2.7% auf dem Jahresendkurs 2019 von CHF 133.60. Damit bleiben wir unserer aktionärsfreundlichen Dividendenpolitik treu und bekräftigen unsere Stellung als berechenbare, stabile Kernanlage für Schweizer Immobilien.

Beim Anlageportfolio haben wir unsere Präsenz vor allem in der Region Bern gestärkt. Anfang 2019 haben wir in der Berner Innenstadt und in Bern-Liebefeld mehrere Immobilien erworben. Die Büro- und Gewerbeliegenschaften in Bern-Liebefeld sind alle in einem guten Zustand. Die Liegenschaft am Bärenplatz befindet sich an bester Innenstadtlage. Wir werden dieses Objekt bis Ende 2021 umfassend renovieren.

Im Rahmen unserer Wachstumsstrategie sind Renovationen und Modernisierungen sowie Um- und Neubauten wichtige Erfolgsfaktoren. Wir wollen unser bestehendes Liegenschaftsportfolio so optimieren beziehungsweise weiterentwickeln, dass wir in erster Linie organisch wachsen können. Dabei orientieren wir uns konsequent an den Kundenbedürfnissen hinsichtlich Qualität und Flexibilität der Mietflächen und zunehmend an Nachhaltigkeitsaspekten. Allein für 2020 haben wir Erneuerungsinvestitionen für Objekte in unserem Anlageportfolio von insgesamt rund CHF 60 Mio. vorgesehen. Für unsere Areale und Entwicklungsliegenschaften haben wir in den kommenden Jahren Investitionen von rund CHF 275 Mio. eingeplant.

Nachhaltigkeit

Immer mehr Aktien- und Fremdkapital-Investoren achten bei ihren Anlagen auf Nachhaltigkeit, sowohl in ökologischer und sozialer Hinsicht als auch in Bezug auf Corporate Governance. Ebenso steigt die Zahl von Anlagefonds, die nach Sustainability-Kriterien investieren. In dieser Beziehung kommt uns unser langjähriger Fokus auf Nachhaltigkeit zugute. Für PSP Swiss Property sind ökologische und soziale Verantwortung, auch den Mitarbeitenden gegenüber, sowie eine gute Corporate Governance selbstverständlich und Teil unserer Geschäftsphilosophie. Darüber berichten wir dieses Jahr ausführlicher in unserem überarbeiteten Nachhaltigkeitsbericht.

Vermietungsmarkt

Die Schweizer Wirtschaft hat sich 2019 gut entwickelt. Die Zahl der Beschäftigten ist weiter gestiegen, und die Arbeitslosenquote lag so tief wie seit Jahren nicht mehr. Entsprechend robust war die Nachfrage nach Büroräumlichkeiten. Allerdings war diese Nachfrage geographisch uneinheitlich. Besonders rege war sie in unseren Kernregionen: an guten Lagen in Innenstädten, etablierten Wirtschaftszentren sowie aufstrebenden Trendquartieren. An schlechteren Lagen blieb sie jedoch eher verhalten. Diese Differenzierung auf dem Immobilienmarkt scheint sich je länger, je mehr zu verfestigen.

Bei den Verkaufsflächen zeichnete sich ein ähnliches Bild. Auch hier profitierten wir von der Standortqualität unserer Immobilien – die meisten unserer Liegenschaften mit Verkaufsflächen befinden sich an guten Passanten- und Zentrumslagen. Diese Standorte spüren den Wandel im Einkaufsverhalten (Online Shopping) weniger als Läden an zweitklassigen Lagen.

Ausblick

Die Schweizer Wirtschaft ist gut unterwegs. Die Wachstumsprognosen für 2020 liegen im positiven Bereich. Dies allerdings unter dem Vorbehalt des unsicheren internationalen Umfelds. Das erwartete Stellenwachstum stützt auch die Nachfrage nach

Geschäftsflächen und insbesondere Büroräumlichkeiten. Gebremst wird der Abbau der Büroleerstände allerdings durch die Folgen der Neubautätigkeit in den vergangenen Jahren. Das Überangebot an der Peripherie wird sich deshalb nur langsam zurückbilden.

Der Verkaufsflächenmarkt bleibt grundsätzlich anspruchsvoll. Wir gehen aber davon aus, dass der Markt an guten Lagen stabil bleiben wird.

Sowohl bei den Büros als auch bei den Verkaufsflächen wird der Vermietungserfolg auch weiterhin vor allem von zwei marktrelevanten Faktoren abhängen: Lage und Qualität. Bei beidem ist PSP Swiss Property gut positioniert.

Unser Fokus 2020: Modernisierung ausgewählter Liegenschaften, Fortführung der Projektentwicklungen, aktive Vermarktung und Vermietung, Zukäufe nur, wenn sie 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 2020 erwarten wir einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 260 Mio. (2019: CHF 256.1 Mio.).

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2020 mit einer Quote von unter 3.5% (Ende 2019: 3.5%).



Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats

24. Februar 2020

2019

in Kürze

Kennzahlen

**Gewinn ohne
Liegenschaftserfolge**
CHF 215.2 Mio.

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet die Basis für die Gewinnausschüttung.

Eigenkapitalbasis
CHF 4.450 Mrd.

Mit einer Eigenkapitalquote von 55.4% verfügen wir über eine starke Bilanz.

Portfoliowert
CHF 7.982 Mrd.

Die Portfolioqualität haben wir durch gezielte Akquisitionen und umfassende Renovationen weiter verbessert.

Dividende
CHF 3.60 /Aktie

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2020 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 2.7% auf dem Jahresendkurs 2019 von CHF 133.60.

EPRA NAV & EPRA EPS
**CHF 117.04 &
CHF 3.94**

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

Great Place to Work®
85%

Eine Mitarbeitenden-Befragung hat ergeben, dass der «Trust Index» mit 85% sehr hoch ist. Wir freuen uns über die Zertifizierung zum Great Place to Work®.

**CO₂-Emissionen &
Energieverbrauch**
–44% & –25%

Pro Quadratmeter Mietfläche haben wir seit 2010 die CO₂-Emissionen um 44% und den Energieverbrauch um 25% reduziert.

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2018	2019	+/-¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	279 373	290 460	4.0%
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.9	1.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	166 692	244 176	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1 000	10 484	12 835	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	2 472	14 961	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 172	7 957	
Reingewinn	CHF 1 000	308 152	453 425	47.1%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	176 250	215 214	22.1%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	241 743	256 145	6.0%
Ebitda-Marge	%	80.8	82.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	7 619 283	8 036 244	5.5%
Eigenkapital	CHF 1 000	4 156 908	4 450 220	7.1%
Eigenkapitalquote	%	54.6	55.4	
Eigenkapitalrendite	%	7.6	10.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 511 212	2 596 136	3.4%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	33.0	32.3	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	163	162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 778 932	7 259 441	7.1%
Brutto-Rendite ³	%	4.1	4.0	
Netto-Rendite ³	%	3.5	3.4	
Leerstandsquote (CHF) ^{3, 4}	%	5.0	3.5	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	11	12	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	663 174	722 223	8.9%
Personalbestand				
Mitarbeitende	Personen	91	94	
Vollzeitstellen	Stellen	86	89	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	6.72	9.89	47.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{2, 5}	CHF	3.84	4.69	22.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.50	3.60 ⁶	2.9%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	90.63	97.02	7.1%
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	109.20	115.82	6.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	96.85	133.60	37.9%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2018 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2018.

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

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2020 für das Geschäftsjahr 2019: Ausschüttung einer Dividende.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Immobilienportfolio



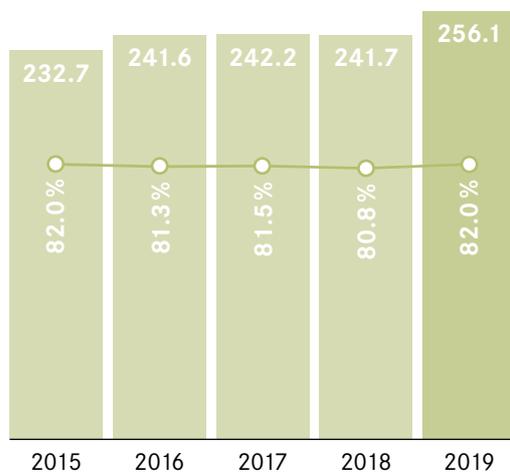
■ Portfoliowert in CHF Mrd.
○ Leerstandsquote in %

Eigenkapital



■ Eigenkapital in CHF Mrd.
○ Eigenkapitalrendite in %

Ebitda



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

Zusammensetzung Reingewinn



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

Bericht zum Geschäftsjahr 2019

2019 war ein weiteres erfolgreiches Jahr für PSP Swiss Property.

Marktumfeld

Vermietungsmarkt

Büro

Im vergangenen Jahr konnte insgesamt – mit den üblichen geographischen Unterschieden – eine rege Nachfrage nach gut gelegenen Büroflächen beobachtet werden. Demgegenüber entwickelte sich das Flächenangebot uneinheitlich.

Die Nachfrage-Belebung führte zu einer guten Absorption der verfügbaren Büroflächen in Wirtschaftszentren (z.B. in Zürichs Central Business District) und aufstrebenden Quartieren mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung (z.B. Zürich-West). An peripheren Lagen blieb die Vermietung aufgrund bestehender Überkapazitäten schwierig. Ähnlich präsentierte sich die Situation in Zürich-Nord. Die Zweiteilung des Schweizer Büromarkts in Wirtschaftszentren und Peripherie, die wir seit mehreren Jahren konstatieren, hat sich somit im vergangenen Jahr weiter akzentuiert. So sind die leerstehenden Büroflächen 2019 in den meisten Innenstädten und Wirtschaftszentren gesunken.

Unsere Büroliegenschaften befinden sich grösstenteils an zentralen und gefragten Standorten wie der Zürcher Bahnhofstrasse oder Zürich-West – genau dort, wo sich die Nachfrage besonders gut entwickelt hat und wo die Zukunftsperspektiven vielversprechend sind.

Detailhandel

2019 war ein schwieriges Jahr für schlecht gelegene Läden, besonders wenn sie noch über veraltete Ladenformate verfügten. Besser lief es an guten, zentraleren Lagen. In diesem Marktsegment profitieren wir ebenfalls von der Standortqualität unserer Verkaufsflächen, die sich grösstenteils an Top-Standorten befinden. Geschäfte an guten Passanten- und Zentrumsanlagen sind vom Wandel im Einkaufsverhalten (Online-Shopping) weit weniger betroffen als zweitklassige Standorte.

Investitionsmarkt

Auf dem Investitionsmarkt für Geschäftsliegenschaften hat sich 2019 nicht viel verändert. Die Nachfrage und die Preise blieben hoch, speziell in den Innenstädten und für Objekte mit stabilen Ertragserwartungen. Dies ist angesichts des anhaltenden Anlagenotstands auch nicht weiter erstaunlich. Die Zinsen verharren auf Rekordtiefs und festverzinsliche Anlagealternativen sind kaum in Sicht. Aus diesem Grund nehmen viele Immobilieninvestoren nach wie vor tiefe Nettoanfangsrenditen in Kauf.

Marktausblick

Die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft sind positiv. Stabiles Beschäftigungswachstum dürfte die Nachfrage nach Büroflächen stärken.

Die Wachstumsprognosen der meisten Ökonomen für das Schweizer Bruttoinlandprodukt 2020 pendeln um die 1 bis 2%. Dies ist jedoch aufgrund des Umfelds mit Unsicherheiten behaftet. Der Arbeitsmarkt zeigt sich unverändert robust. Die Prognosen gehen von einem stabilen, leicht positiven Stellenwachstum aus. Dieses Stellenwachstum wiederum dürfte die Nachfrage nach Geschäftsflächen und insbesondere Büroräumlichkeiten stützen.

Für 2020 rechnen wir mit keinen grösseren Änderungen auf dem Vermietungsmarkt, weder im Bürobereich, noch bei den Ladenflächen an Zentrums-lagen. Die Nachfrage wird sich weiterhin auf gut gelegene und leicht erreichbare Standorte konzentrieren, während die Vermarktung und Vermietung an peripheren Lagen schwierig bleiben wird.

Der Transaktionsmarkt dürfte kompetitiv bleiben. Die Käufernachfrage für Büro- und andere Geschäftsliegenschaften wird wegen der anhaltend tiefen Zinsen und dem Fehlen adäquater Investitionsalternativen im festverzinslichen Bereich kaum nachlassen.

Konsolidiertes Jahresergebnis 2019

2019 erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge¹ von CHF 215.2 Mio. (2018: CHF 176.2 Mio.). Operativ trugen höhere Mieterträge (+ CHF 11.1 Mio.), gesteigerte Erlöse aus dem Verkauf von Projektentwicklungen bzw. Eigentumswohnungen (+ CHF 2.4 Mio.), ein tieferer Betriebsaufwand (– CHF 1.2 Mio.) sowie geringere Finanzierungskosten (– CHF 2.9 Mio.) zur Ergebnisverbesserung bei. Ferner hatte auch die Auflösung latenter Steuern von insgesamt CHF 59.1 Mio. einen positiven Effekt; davon wirkten sich CHF 22.1 Mio. auf den Gewinn ohne Liegenschaftserfolge aus. Die Auflösung stand im Zusammenhang mit der Senkung der Gewinnsteuersätze in mehreren Kantonen. Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenaus-schüttung bildet, betrug CHF 4.69 (2018: CHF 3.84).

Der Reingewinn erreichte CHF 453.4 Mio. (2018: CHF 308.2 Mio.). Die Steigerung um CHF 145.3 Mio. oder 47.1% gegenüber der Vorjahresperiode ergab sich hauptsächlich aus der Portfolioaufwertung von CHF 244.2 Mio. (2018: CHF 166.7 Mio.) sowie der erwähnten Auflösung latenter Steuern. Dazu kam ein Gewinn von CHF 15.0 Mio. aus dem Verkauf von zwei Anlageliegenschaften (2018: CHF 2.5 Mio.). Der Gewinn pro Aktie erreichte CHF 9.89 (2018: CHF 6.72).

Per Ende 2019 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 97.02 (Ende 2018: CHF 90.63). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 115.82 (Ende 2018: CHF 109.20). Der NAV nach EPRA-Standards (vgl. EPRA-Tabelle auf den Seiten 108 bis 113) betrug CHF 117.04 (Ende 2018: CHF 110.24).

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

Kapitalmanagement

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.450 Mrd. (Ende 2018: CHF 4.157 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.4% (Ende 2018: 54.6%) – verfügten wir per Ende 2019 über eine starke Eigenkapitalbasis. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.596 Mrd. bzw. 32.3% der Bilanzsumme (Ende 2018: CHF 2.511 Mrd. bzw. 33.0%). Die ungenutzten zugesicherten Kreditlinien beliefen sich auf CHF 1.050 Mrd. Per Ende 2019 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (Ende 2018: 0.87%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.4 Jahre (Ende 2018: 3.0 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.

Mitarbeitenden-Befragung

2019 beteiligten wir uns an einem Kultur-Audit der Firma «Great Place to Work». Im Rahmen dieses Kultur-Audits haben wir auch eine umfassende, anonymisierte Mitarbeitenden-Befragung durchgeführt. Die Resultate waren höchst erfreulich. «Great Place to Work» bestätigte uns, dass wir zu den besten Arbeitgebern in der Schweiz gehören und die Mitarbeitenden-Zufriedenheit überdurchschnittlich hoch ist. Die Resultate bekräftigen uns in unserer Überzeugung, dass unsere Mitarbeitenden unser wertvollstes Gut sind und wir ihnen auch in Zukunft ein optimales Arbeitsumfeld bieten wollen.

Dividende

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2020 für das Geschäftsjahr 2019 eine ordentliche Dividendenausschüttung von CHF 3.60 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.50 pro Aktie). Im Verhältnis zum Gewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dies einer Payout-Ratio von 76.7%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2019 von CHF 133.60 ergibt sich eine Rendite von 2.7%.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. Februar 2020 wurden zwei Anleihen emittiert; eine 0.00%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit in 2021 und eine 0.15%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 150 Mio. und einer Fälligkeit in 2029.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Ausblick 2020

Für das Geschäftsjahr 2020 erwarten wir einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 260 Mio. (2019: CHF 256.1 Mio.).

Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2020 mit einer Quote von unter 3.5% (Ende 2019: 3.5%).

Die Geschäftsleitung, im Februar 2020

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 2019 162 Anlageliegenschaften. Dazu kamen 12 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 8.0 Mrd.

Trotz anhaltend reger Nachfrage (in unseren Kernregionen) ist die erfolgreiche Vermietung von Büro- und Geschäftsflächen keine Selbstverständlichkeit. Der Wettbewerb zwischen den Anbietern hält an und die Erwartungen und Bedürfnisse der Mieter ändern sich. Um in diesem Umfeld unsere starke Stellung weiter auszubauen, investieren wir nachhaltig in die Erneuerung und Modernisierung unseres Anlageportfolios. Gleichzeitig richten wir uns bei der Weiterentwicklung unserer Areale und Projekte konsequent am Markt aus.

Mit unseren gut gelegenen, attraktiven Angeboten und zielgerichteten Investitionen verfügen wir über ein solides Fundament für den weiteren Erfolg unseres Unternehmens.

Anlageliegenschaften

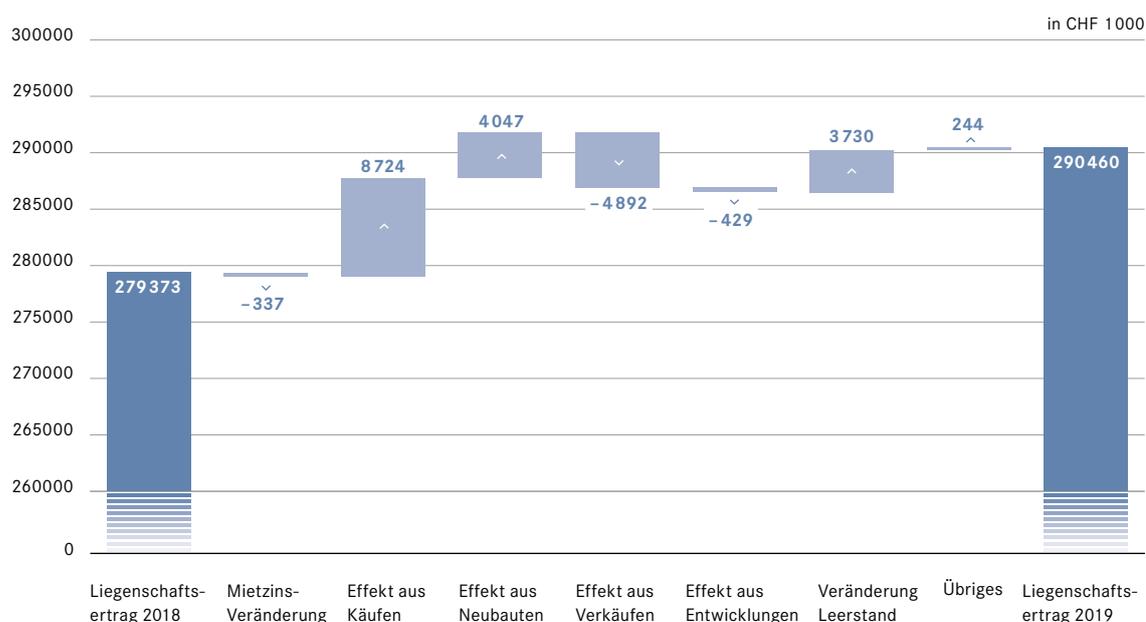
Im Januar 2019 haben wir an bester Lage in Bern, direkt gegenüber dem Bundeshaus, eine Liegenschaft mit einer Nutzfläche von 3 440 m², hauptsächlich für Büros und Gastronomie, erworben. Wir werden das Gebäude sanieren und modernisieren. Ebenfalls im Januar 2019 haben wir das «Carba-Portfolio» in Bern-Liebefeld übernommen, bestehend aus vier Immobilien mit rund 36 000 m² Nutzfläche; es bietet moderne und repräsentative Räume für Büros und Dienstleistungen sowie attraktive Gewerbeflächen.

Im 2. Quartal 2019 haben wir zwei Projektentwicklungen erfolgreich abgeschlossen. Die Liegenschaften an der Rue Saint-Martin 7 in Lausanne und an der Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150 in Zürich-West haben wir in der Folge ins Anlageportfolio umklassifiziert.

Im Rahmen der Portfoliobereinigung haben wir zwei Liegenschaften verkauft, eine in Zürich-Altstetten und eine in Fribourg.

Weitere Informationen zu den Käufen und Verkäufen finden sich auf den Seiten 226 bis 227.

Entwicklung Liegenschaftsertrag



Bewertung der Immobilien

Die Neubewertung unserer Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab eine Portfolioaufwertung um CHF 244.2 Mio. Davon entfielen CHF 213.1 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 31.1 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften.

Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug per Ende 2019 nominal 3.32% (Ende 2018: 3.50%). Nebst dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch mehrere Vermietungen sowie bessere Ertragserwartungen aus geplanten Investitionen und die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Bewertungen aus.

Leerstandsentwicklung

Ende 2019 betrug die Leerstandsquote 3.5% (Ende 2018: 5.0%). Die Reduktion war die Folge mehrerer Neuvermietungen sowie der Verkäufe der beiden Liegenschaften in Zürich-Altstetten und Fribourg. Vom gesamten Leerstand sind 0.7 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen.

Von den 2020 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.7 Mio.) waren per Ende 2019 85% erneuert. Per Jahresende 2020 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 3.5%.

Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende 2019 4.2 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 5.7 Jahren.

Areale und Entwicklungsliegenschaften

Anfang 2019 haben wir die letzte Eigentumswohnung auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich verkauft. Im 3. Quartal 2019 haben wir das Entwicklungsprojekt in Uster und im 4. Quartal 2019 das Entwicklungsprojekt «Rue de Berne» in Genf veräussert.

Derzeit besitzen und entwickeln wir insgesamt 12 Areale und Projekte:

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.

Die Bauarbeiten bei der 1. Etappe sind wieder auf Kurs, nachdem die beiden Liegenschaften am Bahnhofplatz 1 und Bahnhofquai 9/11/15 im August 2018 durch einen Grossbrand massiv beschädigt worden waren. Die Renovationsarbeiten werden bis Mitte 2021 dauern. Glücklicherweise wurden die Etappen 2 (im Bau) und 3 (in Planung) durch den Grossbrand nicht beeinträchtigt. Die Investitionssumme für die 1. Etappe beträgt rund CHF 55 Mio. Der Grossteil der Flächen wird für Büros und Läden vorbereitet. 95% der Flächen sind bereits vorvermietet. Hauptmieter ist der Co-Working-Anbieter No. 18 (Premium Brand von International Workplace Group IWG).

Die 2. Etappe (Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7) wird für rund CHF 45 Mio. bis Ende 2021 realisiert. Die Flächen dieser Etappe sind bereits vollständig vorvermietet. Ruby Hotels & Resorts (eine deutsche Hotelgruppe) wird ein Hotel mit 208 Zimmern eröffnen. Candrian Catering AG wird unter dem Namen «Du Pont Brasserie & Bar» ein innovatives Gastronomiekonzept mit circa 200 Innen- und 300 Aussensitzplätzen betreiben.

Die 3. Etappe (Bahnhofplatz 2) ist in Planung. Die Bauarbeiten werden voraussichtlich von Mitte 2021 bis 2023 dauern und rund CHF 12 Mio. kosten. Hier bestehen laufende Mietverhältnisse.

«Residenza Parco Lago», Paradiso

Die «Residenza Parco Lago» in Paradiso (Lugano) befindet sich seit 2017 im Bau. Hier investieren wir rund CHF 80 Mio., überwiegend für Eigentumswohnungen. Mit der Fertigstellung rechnen wir Mitte 2020. Wir planen, sämtliche Einheiten zu veräussern. Der Verkaufsstand betrug per Ende 2019 29%.

Weitere Angaben: www.parcolagoparadiso.ch

Projekt «Rue du Marché», Genf

Die umfassende Renovation und der Ausbau dieser Liegenschaft in ein Hotel wird rund CHF 33 Mio. kosten und bis Mitte 2020 dauern. Der prominente Hotelbetreiber citizenM wird hier ein Boutique-Hotel mit 144 Zimmern eröffnen. Bei den restlichen Flächen handelt es sich um Verkaufsflächen. Sämtliche Flächen sind vorvermietet.

Projekt «ATMOS», Zürich

Erfreulich ist auch der Fortschritt beim Neubau «ATMOS» in Zürich-West. Der Neubau mit einer Investitionssumme von rund CHF 130 Mio. wird bis Anfang 2021 fertiggestellt. Ein Jahr vor Fertigstellung ist «ATMOS» bereits vollvermietet.

Weitere Angaben: www.atmos-zuerich.ch

Projekt «Steinentorberg», Basel

Bei dieser Immobilie bringen wir den Grundausbau (Haustechnik, Aufzüge, Nasszellen etc.) auf einen zeitgemässen Stand. Dafür investieren wir rund CHF 18 Mio. Die Arbeiten werden Anfang 2020 abgeschlossen. Per Ende 2019 waren bereits 90% der Mietflächen vorvermietet.

Projekt «P-West», Zürich

Bei diesem Parkhaus in Zürich-West führen wir Belags- und Betonsanierungen durch. Zusätzlich wird durch eine klarere Verkehrsführung und Signalisation sowie verbesserte Behindertenzugänglichkeit die allgemeine Qualität der Liegenschaft erhöht. Im Untergeschoss werden die Flächen umfassend renoviert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 5 Mio. Die Sanierungsarbeiten werden bis Ende 2021 abgeschlossen sein.

Übrige Projekte

Das Areal Wädenswil, das Projekt «Salmenpark» in Rheinfelden, das Projekt «Spiegel» in Köniz sowie die Projekte «Sihlramtsstrasse», «Zurlindenstrasse» (beide in Zürich) und «Seestrasse» in Kilchberg sind in Überprüfung.

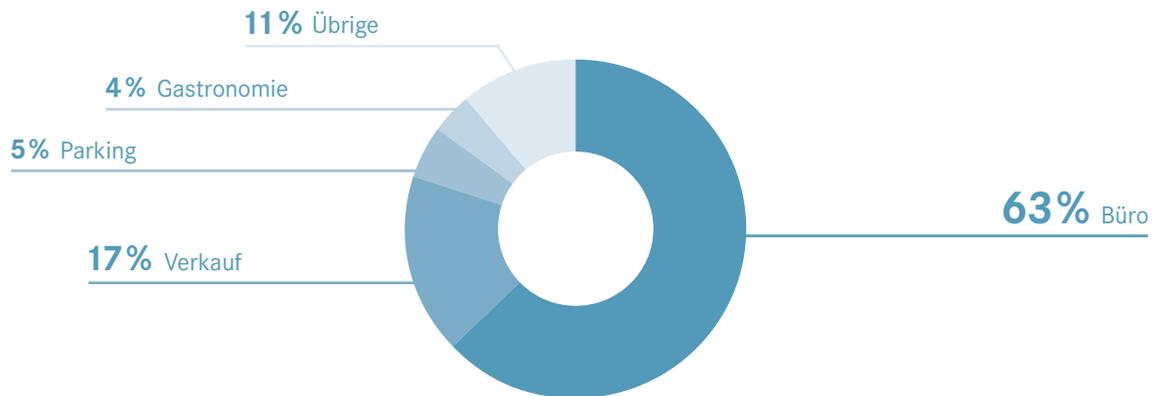
Löwenbräu-Areal, Zürich

Im Januar 2019 haben wir die letzte Wohnung auf dem Löwenbräu-Areal verkauft.

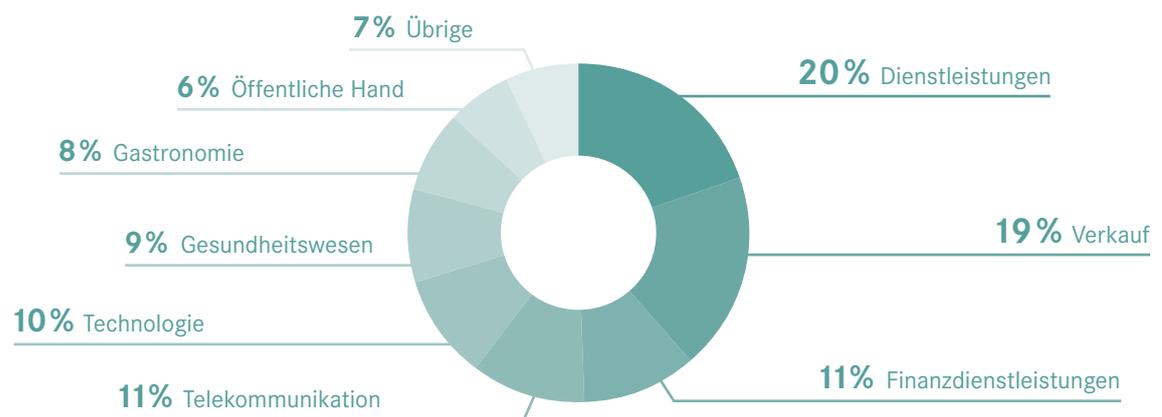
Steiner AG hat im Zusammenhang mit dem Löwenbräu-Bauprojekt in Zürich-West am 24. Februar 2016 Klage gegen PSP Swiss Property bzw. PSP Properties AG («Properties») und die Löwenbräu-Kunst AG («LKAG») eingereicht und Forderungen von insgesamt CHF 58.5 Mio. erhoben. Davon betreffen CHF 18.3 Mio. die LKAG 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. Im Dezember 2019 hat das Handelsgericht Zürich zur Hauptverhandlung im März 2020 vorgeladen. 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.

Weitere Angaben zu den laufenden Projekten finden sich auf den Seiten 224 bis 225.

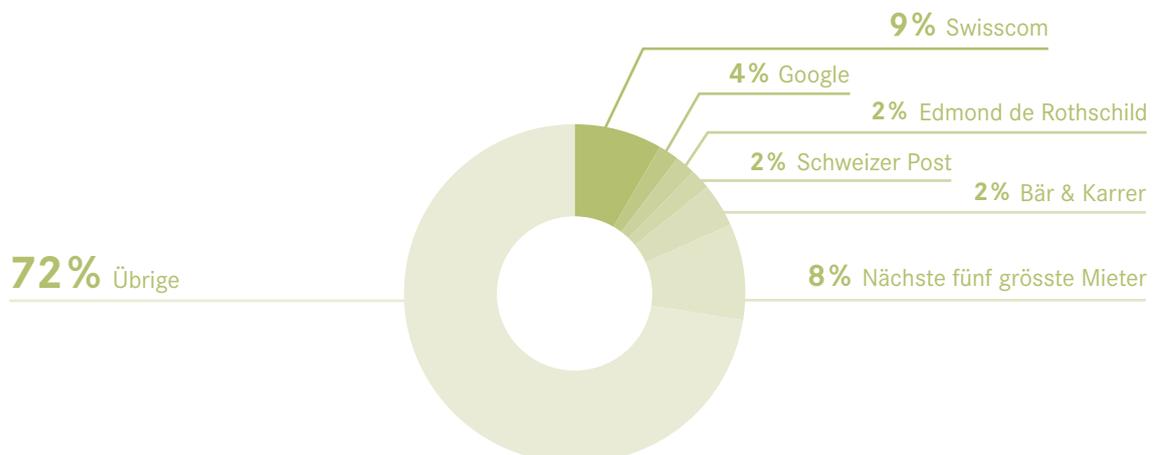
Miete nach Nutzungsart



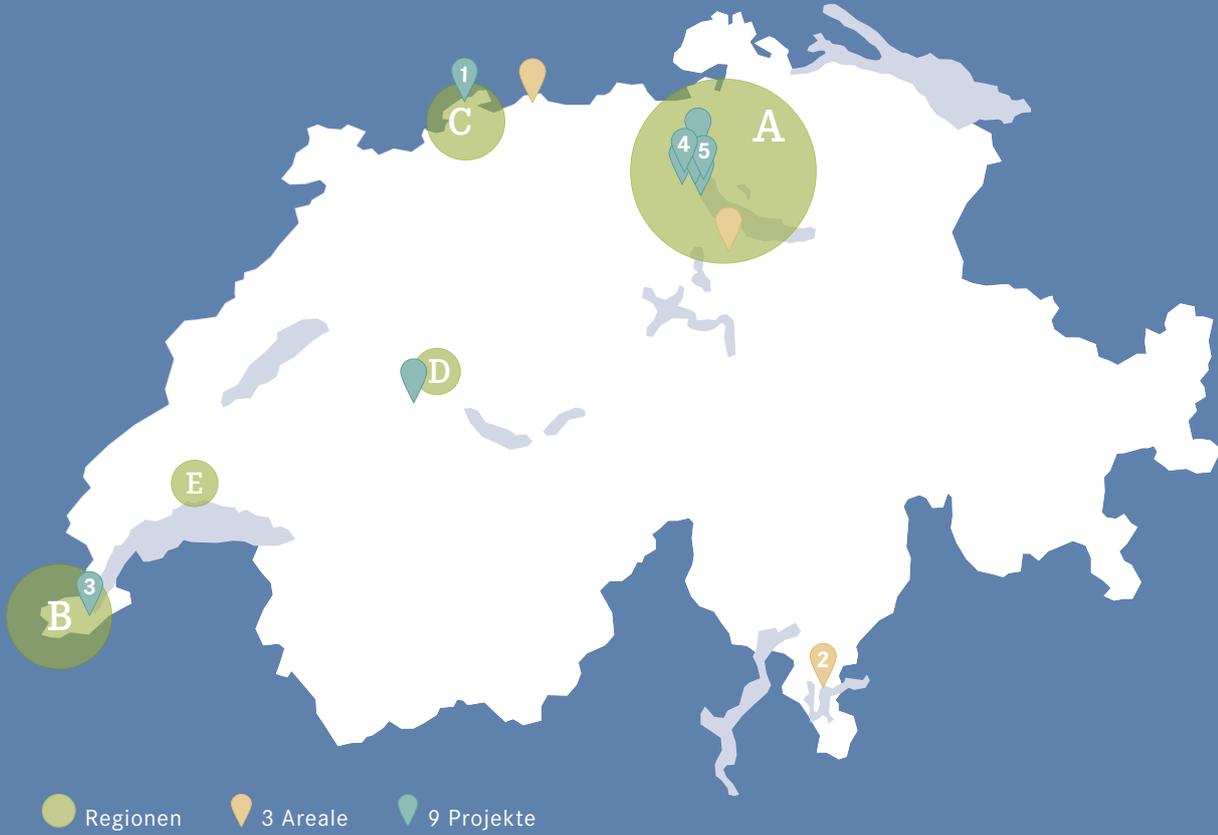
Miete nach Mieterart



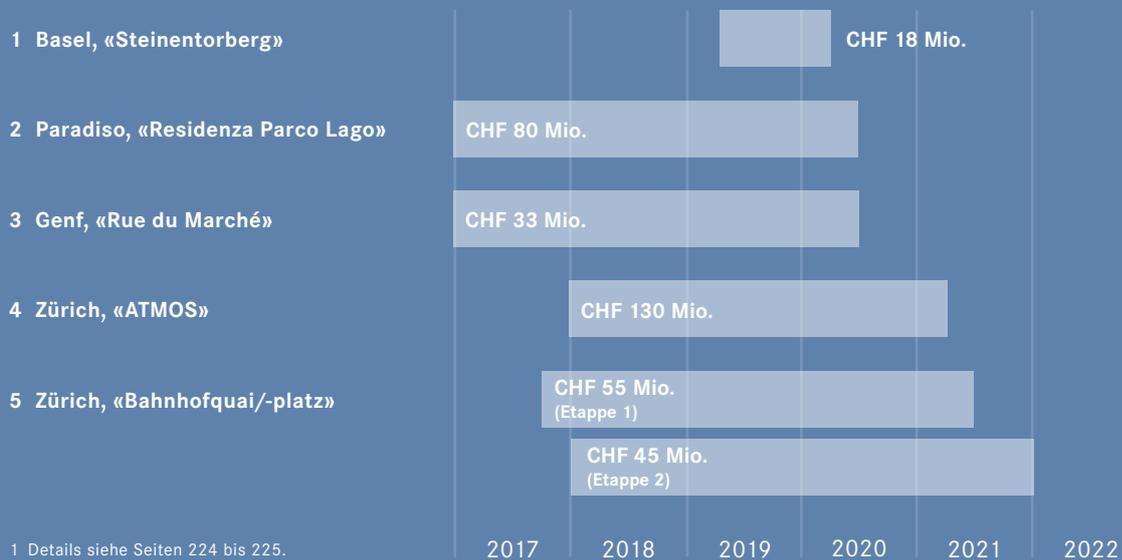
Miete nach grössten Mietern



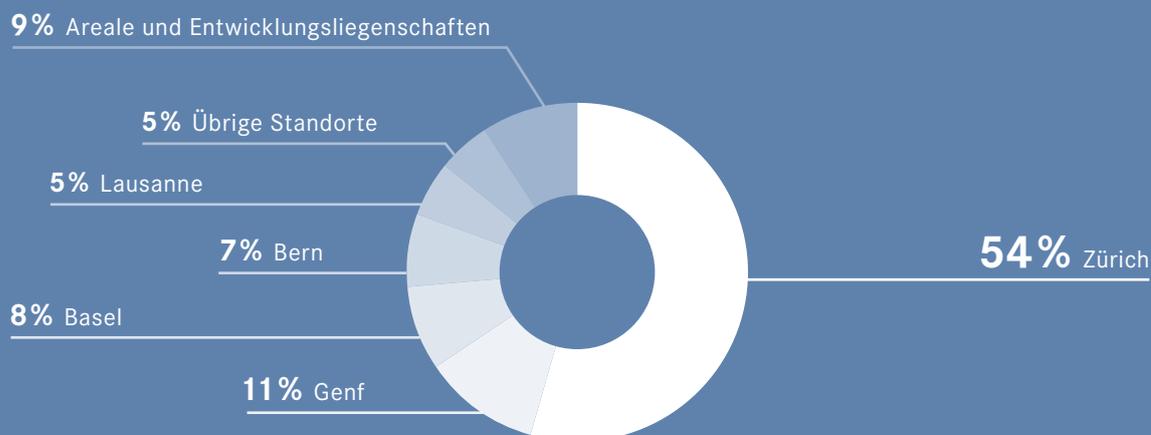
Portfolioübersicht



Projekt-Pipeline¹



Portfoliowert nach Region



Portfoliokennzahlen

A Region Zürich

Portfoliowert	CHF 4.3 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 166.3 Mio.
Netto-Rendite	3.4%
Leerstandsquote	2.5%
Vermietbare Fläche	511 675 m ²

B Region Genf

Portfoliowert	CHF 0.9 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 32.6 Mio.
Netto-Rendite	3.1%
Leerstandsquote	4.4%
Vermietbare Fläche	75 414 m ²

C Region Basel

Portfoliowert	CHF 0.6 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 25.8 Mio.
Netto-Rendite	3.6%
Leerstandsquote	4.3%
Vermietbare Fläche	95 013 m ²

D Region Bern

Portfoliowert	CHF 0.5 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 20.0 Mio.
Netto-Rendite	3.1%
Leerstandsquote	3.4%
Vermietbare Fläche	94 600 m ²

E Region Lausanne

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 17.6 Mio.
Netto-Rendite	3.3%
Leerstandsquote	8.3%
Vermietbare Fläche	82 796 m ²

Übrige Standorte

Portfoliowert	CHF 0.4 Mrd.
Liegenschaftsertrag	CHF 20.4 Mio.
Netto-Rendite	4.1%
Leerstandsquote	5.1%
Vermietbare Fläche	85 205 m ²

Boutique-Hotel B2 auf dem Hürlimann-Areal in Zürich

Das Hürlimann-Areal im Zürcher Quartier Enge gehört zu den wichtigsten Zeitzeugen der Schweizer Brauereigeschichte. In der über zehnjährigen Entwicklungs- und Bauzeit hat PSP Swiss Property das Areal mit grosser Sorgfalt umgenutzt und modernisiert. Blickfang ist das Boutique-Hotel B2, welches mit seiner stylischen Innenarchitektur den Gästen ein aussergewöhnliches Erlebnis bietet.









Rue du Grand-Chêne 2 in Lausanne

Das markante historische Gebäude aus dem Jahr 1910 befindet sich an hervorragender, zentraler Lage an der Ecke «Place Saint-François» und «Rue du Grand-Chêne» mit einer Vielzahl von Luxus-Boutiquen in der unmittelbaren Umgebung. In den Obergeschossen befinden sich Büros, im Erdgeschoss das bekannte Burger-Restaurant «Five Guys».



Bahnhofstrasse 39 in Zürich

Diese Liegenschaft an der Zürcher Bahnhofstrasse befindet sich an einer der exklusivsten Lagen in der Schweiz. Der neoklassizistische Bau aus dem Jahr 1911 wurde in den letzten Jahren umfassend renoviert. In den Obergeschossen befinden sich Büros, im Erdgeschoss Boutiquen, unter anderem das renommierte Modelabel Hugo Boss.







Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6 in Zürich

Hinter dieser unscheinbaren Adresse steht ein umso bedeutenderes Gebäude für die Stadt Zürich – der Zeughauskeller. Wie der Name sagt, wurden hier früher «Waffen und Kriegsausrüstung» gelagert. Heute ist das Gebäude besonders bekannt für das gleichnamige Restaurant mit seinen traditionellen Gerichten. Die Verkaufsflächen werden durch die Luxusmarke Hermès genutzt. In den Obergeschossen befinden sich attraktive Büroflächen.



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 mit Büro- und Geschäftshäusern im Wert von CHF 8.0 Mrd. Die Liegenschaften werden mit einer langfristigen Perspektive bewirtschaftet und unterhalten. Ziel ist eine Ertrags- und Wertsteigerung durch optimale Objektnutzung.

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

Wertorientierte Wachstumsstrategie

Wir schaffen Mehrwert durch 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.

Im Rahmen der Portfoliooptimierung können auch Verkäufe von Objekten erfolgen.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit (Environmental, Social und Governance, kurz ESG) ist Kern unserer Geschäftsstrategie. Wir sind überzeugt, dass Erfolg auf verantwortungsvollem Denken und Handeln basiert, und zwar 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 207.

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 4.5 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.4% – verfügen wir über eine solide Eigenkapitalbasis.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung



Dr. Luciano Gabriel
Präsident des Verwaltungsrats



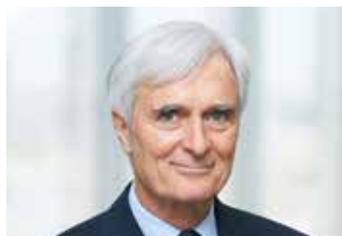
Corinne Denzler
Mitglied des Verwaltungsrats



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



Reto Grunder
Chief Investment Officer

Die PSP-Aktie

Dividendenpolitik

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

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2020 eine Dividende von CHF 3.60 pro Aktie. Dies entspricht einer Barrendite von 2.7% auf dem Jahresendkurs 2019 von CHF 133.60.

Aktienkursentwicklung

Der Jahresendkurs 2019 der PSP-Aktie lag bei CHF 133.60 (Ende 2018: CHF 96.85). Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug Ende 2019 CHF 97.02; somit wurde die PSP-Aktie Ende Jahr mit einer Prämie von 37.7% gehandelt. Von der Kotierung der PSP Swiss Property AG an der SIX Swiss Exchange am 7. März 2000 bis Ende 2019 stieg der Aktienpreis um 253.9%.

Die PSP-Aktien weisen eine hohe Liquidität auf: 2019 wurden täglich im Schnitt 130 816 Aktien im Wert von CHF 15.4 Mio. gehandelt (2018: 96 100 Aktien im Wert von CHF 9.0 Mio.). Der Gesamtumsatz der PSP-Aktie an der SIX Swiss Exchange erreichte 2019 CHF 3.8 Mrd. (2018: CHF 2.2 Mrd.).



7. März 2000 bis 17. Februar 2020
Quelle: Bloomberg

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

Kennzahlen	Einheit	2018	2019	+/- ¹
Aktienkurs				
Höchst	CHF	99.20	133.60	
Tiefst	CHF	85.95	98.00	
Periodenende	CHF	96.85	133.60	37.9%
SIX Swiss Exchange:				
Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154				
Börsenkapitalisierung				
Höchst	CHF Mio.	4 550.1	6 128.0	
Tiefst	CHF Mio.	3 942.3	4 495.1	
Periodenende	CHF Mio.	4 442.3	6 128.0	37.9%
Anzahl Aktien				
Ausgegebene Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Eigene Aktien	Stück	0	0	
Ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Durchschnittlich ausstehende Aktien	Stück	45 867 891	45 867 891	
Reservierte Aktien ²	Stück	7 644	7 636	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	6.72	9.89	47.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{3,4}	CHF	3.84	4.69	22.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.50	3.60 ⁵	2.9%
Payout-Ratio ⁶	%	91.1	76.7	
Barrendite ⁷	%	3.6	2.7	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	90.63	97.02	7.1%
Prämie zum NAV ⁹	%	6.9	37.7	
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁸	CHF	109.20	115.82	6.1%
Prämie/Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	%	- 11.3	15.3	

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2018 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2018.

2 Für den Umtausch noch nicht umgetauschter REG-Aktien.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

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

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2020 für das Geschäftsjahr 2019: Ausschüttung einer Dividende.

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

7 Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs Periodenende.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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

Bedeutende Aktionäre

Angaben zu den bedeutenden Aktionären² finden sich in der Jahresrechnung der Holding auf Seite 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 2019
- 94 Bericht der Revisionsstelle
- 98 Immobilienbewertungsbericht
- 106 Bewertung Anlageliegenschaften:
Diskontsätze

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 2019
- 123 Antrag des Verwaltungsrats über die
Verwendung des Bilanzgewinns
- 124 Bericht der Revisionsstelle

Konsolidierte Erfolgsrechnung

(in CHF 1 000)	2018	2019	Anmerkung
Liegenschaftsertrag	279 373	290 460	5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	166 692	244 176	13
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	29 913	45 589	
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 19 429	- 32 755	
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 472	14 961	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	11	2	15
Aktivierte Eigenleistungen	4 613	4 863	13
Übriger Ertrag	3 547	3 092	7
Total Betriebsertrag	467 193	570 389	
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 12 841	- 12 014	8
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 16 961	- 16 796	
Personalaufwand	- 20 027	- 19 343	9
Honorare an Dritte	- 39	- 48	
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 7 690	- 7 958	10
Abschreibungen	- 1 084	- 1 267	
Total Betriebsaufwand	- 58 642	- 57 426	
Betriebserfolg (Ebit)	408 551	512 963	
Finanzertrag	380	394	11
Finanzaufwand	- 22 358	- 19 478	11
Gewinn vor Steuern	386 572	493 879	
Ertragssteueraufwand	- 78 420	- 40 454 ¹	12
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	308 152	453 425	
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	6.72	9.89	30

1 Inkl. Auflösung von latenten Steuern aus Steuersatzänderung über CHF 59.1 Mio.

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

(in CHF 1 000)	2018	2019	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	308 152	453 425	
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Zinsabsicherungen	10 452	1 789	
- Zurechenbare Steuern	- 819	365	12
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden können:			
- Veränderung Personalvorsorge	8 336	- 2 028	24
- Zurechenbare Steuern	- 1 834	305	12
Sonstiges Ergebnis	16 135	431	
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	324 287	453 856	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019	Anmerkung
Flüssige Mittel	23 123	19 673	
Festgeldanlagen und Forderungen	136 093	6 775	16
Vertragsaktiven	1 719	4 928	14
Aktive Rechnungsabgrenzungen	1 003	6 571	
Laufende Steuerguthaben	0	704	
Derivative Finanzinstrumente	32	79	17
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	38 624	71 533	13
Total Umlaufvermögen	200 594	110 263	
Mobile Sachanlagen	252	229	19
Immaterielle Anlagen	1 492	1 820	18
Derivative Finanzinstrumente	1 708	1 794	17
Forderungen	7 431	7 128	16
Finanzbeteiligungen	9	9	
Anteile an assoziierten Unternehmen	70	72	15
Areale und Entwicklungsliegenschaften	624 550	650 690	13
Selbstgenutzte Liegenschaften	36 712	36 254	13
Anlageliegenschaften	6 742 220	7 223 187	13
Latente Steuerguthaben	4 244	4 799	20
Total Anlagevermögen	7 418 689	7 925 982	
Total Aktiven	7 619 283	8 036 244	
Verbindlichkeiten	21 254	22 635	25
Passive Rechnungsabgrenzungen	39 605	55 912	
Laufende Steuerverbindlichkeiten	1 308	11 621	
Finanzverbindlichkeiten	500 000	350 000	23
Anleihen	119 993	199 987	23
Leasingverbindlichkeiten	0	553	23
Derivative Finanzinstrumente	1 881	1 315	17
Total kurzfristiges Fremdkapital	684 041	642 024	
Finanzverbindlichkeiten	620 000	450 000	23
Anleihen	1 271 219	1 579 662	23
Leasingverbindlichkeiten	0	15 934	23
Derivative Finanzinstrumente	19 106	18 017	17
Vorsorgeverpflichtungen	11 819	13 229	24
Latente Steuerverpflichtungen	856 190	867 159	20
Total langfristiges Fremdkapital	2 778 335	2 944 001	
Aktienkapital	4 587	4 587	21
Kapitalreserven	503 474	503 468	
Gewinnreserven	3 660 903	3 953 790	
Neubewertungsreserven	- 12 056	- 11 625	22
Total Eigenkapital	4 156 908	4 450 220	
Total Passiven	7 619 283	8 036 244	

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Konsolidierte Geldflussrechnung

(in CHF 1 000)	2018	2019	Anmerkung
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	308 152	453 425	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 166 692	- 244 176	13
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods	- 1 572	1 076	13
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 2 472	- 14 961	6
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	- 11	- 2	15
Aktivierte Eigenleistungen	- 4 613	- 4 863	13
Erfolgswirksame Veränderung von Vorsorgeverpflichtungen	1 420	- 618	
Aktienbasierende Entschädigungen ¹	0	227	21
Abschreibungen	1 084	1 267	
Finanzerfolg	21 979	19 084	11
Ertragssteueraufwand	78 420	40 454	12
Veränderung zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften	8 904	17 744	
Veränderung Forderungen	- 3 177	4 320	
Veränderung Vertragsaktiven	- 1 719	- 3 209	
Veränderung Verbindlichkeiten	51	1 599	
Veränderung aktive Rechnungsabgrenzungen	6 095	- 5 570	
Veränderung passive Rechnungsabgrenzungen	6 763	16 890	
Bezahlte Zinsen	- 23 953	- 21 153	
Erhaltene Zinsen	378	393	
Erhaltene Dividenden	2	2	
Bezahlte Steuern	- 21 378	- 19 994	
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	207 660	241 935	
Käufe von Anlageliegenschaften	- 203 763	- 223 260	13
Investitionen Anlageliegenschaften	- 51 980	- 45 874	13
Investitionen selbstgenutzte Liegenschaften	- 2 465	- 291	13
Investitionen Areale und Entwicklungsliegenschaften	- 50 333	- 67 881	13
Verkäufe von Liegenschaften	80 059	60 905	
Auszahlungen Darlehen	- 2 800	- 940	
Rückzahlungen Darlehen	1 010	1 242	
Devestitionen von Festgeldanlagen	150 000	125 000	
Investitionen in immaterielle Anlagen	- 958	- 823	18
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	- 81 230	- 151 921	

1 Die aktienbasierenden Entschädigungen werden ab dem Geschäftsjahr 2019 separat als Geldfluss aus Betriebstätigkeit anstatt als Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit gezeigt.

(Fortsetzung auf der nächsten Seite)

(Fortsetzung von vorheriger Seite)

(in CHF 1 000)	2018	2019	Anmerkung
Käufe von eigenen Aktien	- 1 307	- 234	21
Verkäufe von eigenen Aktien ¹	1 318	0	21
Aufnahme Finanzverbindlichkeiten	240 000	840 000	23
Rückzahlung Finanzverbindlichkeiten	- 420 000	- 1 160 000	23
Emission Anleihen	200 068	510 136	23
Emissionskosten Anleihen	- 880	- 2 297	23
Rückzahlung Anleihen	0	- 120 000	23
Amortisation Leasingverpflichtungen	0	- 548	23
Gewinnausschüttung	- 155 934	- 160 521	31
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	- 136 735	- 93 464	
Veränderung flüssiger Mittel	- 10 305	- 3 450	
Flüssige Mittel am Anfang der Periode	33 428	23 123	
Flüssige Mittel am Ende der Periode	23 123	19 673	

1 Die aktienbasierenden Entschädigungen werden ab dem Geschäftsjahr 2019 separat als Geldfluss aus Betriebstätigkeit anstatt als Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit gezeigt.

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
1. Januar 2018	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
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen				453 425		453 425
Veränderung Zinsabsicherungen					1 789	1 789
Veränderung Personalvorsorge					- 2 028	- 2 028
Zurechenbare latente Steuern					670	670
Sonstiges Ergebnis					431	431
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	0	0	0	453 425	431	453 856
Ausschüttung an die Aktionäre				- 160 538		- 160 538
Erwerb eigener Aktien			- 234			- 234
Aktienbasierende Entschädigungen		- 6	234			227
31. Dezember 2019	4 587	503 468	0	3 953 790	- 11 625	4 450 220

Der Anhang ist Bestandteil dieser konsolidierten Jahresrechnung.

Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2019

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 162 Büro- und Geschäftshäuser sowie 12 Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich vorab an zentralen Lagen in Zürich, Genf, Basel, Bern und Lausanne. Per Ende 2019 beschäftigte PSP Swiss Property 94 Mitarbeitende, entsprechend 89 Vollzeitstellen (Ende 2018: 91 bzw. 86).

Der konsolidierte Jahresabschluss 2019 basiert auf den nach einheitlichen Richtlinien erstellten Einzelabschlüssen der kontrollierten Konzerngesellschaften per 31. Dezember 2019.

Die Konzernrechnung 2019 von PSP Swiss Property wurde durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2020 zur Veröffentlichung freigegeben. Die Konzernrechnung unterliegt der Genehmigung durch die Generalversammlung von PSP Swiss Property vom 9. April 2020.

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 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 grundsätzlich denjenigen der Vorperiode. Nur der folgende neue IFRS-Standard trat in der Berichtsperiode in Kraft:

IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Der neue Rechnungslegungsstandard IFRS 16 ersetzt die bestehenden Richtlinien zu Leasingverhältnissen in IAS 17 und regelt die Prinzipien über deren Ansatz, Bewertung und Darstellung neu. Der Standard ist per 1. Januar 2019 anzuwenden.

IFRS 16 sieht vor, dass Leasingverhältnisse, welche bisher als operatives Leasing über die Erfolgsrechnung verbucht wurden, neu auch in der Bilanz auszuweisen sind. PSP Swiss Property hat sich entschlossen, kurzfristige Leasingverhältnisse, welche eine Laufzeit von weniger als zwölf Monaten aufweisen, und Leasingverhältnisse, welchen ein geringer Wert zugrunde liegt, nicht in der Bilanz zu erfassen. Die daraus entstehenden Cash Flows werden als Aufwand linear über die Laufzeit realisiert.

Bei PSP Swiss Property wurden im Rahmen der Umstellung auf IFRS 16 per 1. Januar 2019 Vermögenswerte für Nutzungsrechte in Höhe von CHF 17.0 Mio. und Verbindlichkeiten aus Leasingverpflichtungen in derselben Höhe erfasst. Die Umstellung auf IFRS 16 erfolgte nach der modifizierten retrospektiven Methode. Die Vergleichszahlen des Vorjahres wurden deshalb nicht angepasst. Die bis anhin dem Liegenschaftsertrag in Abzug gebrachten Baurechtzinsen werden neu aufgeteilt in Amortisation und Zinszahlungen aus Leasingverbindlichkeiten. Dadurch entsteht eine Verschiebung zwischen dem Geldfluss aus Betriebstätigkeit und dem Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit.

Die aktivierten Nutzungsrechte beinhalten ausschliesslich Baurechtsverträge, welche im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften nach IAS 40 bestehen. Alle Baurechtsverträge sind an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Änderungen im Index werden prospektiv erfasst. Die erstmalige Bewertung der Nutzungsrechte erfolgt zu Anschaffungskosten. Bei der Bereitstellung wurden weder Leasinganreize geleistet noch entstanden anfängliche direkte Kosten. Der Wert richtet sich deshalb nach der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten.

Die Folgebewertung der Baurechtsverträge erfolgt nach den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (IAS 40). Die Wertveränderung der Nutzungsrechte wird über die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften erfasst. Nutzungsrechte werden halbjährlich bewertet und im Quartal jeweils auf mögliche substantielle Wertveränderungen geprüft.

Der Present Value der Leasingverbindlichkeit wurde mittels Diskontierung der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen unter Verwendung des Grenzfremdkapitalzinssatzes per 1. Januar 2019 berechnet. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz betrug 1.05%.

Diese Annahmen führen zu folgender erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeiten:

(in CHF 1 000)	Effekt aus Erstanwendung
Operative Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	21 000
Anwendungserleichterung für kurzfristige Leasingverhältnisse	- 37
Anwendungserleichterung für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	- 137
Brutto Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	20 826
Abzinsung	3 791
Leasingverbindlichkeiten per 1. Januar 2019	17 035

Die Auswirkungen des neuen Standards wurden zum Umstellungszeitpunkt erfolgsneutral in der Bilanz berücksichtigt. Folgende Anfangsbestände sind dabei betroffen:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	Anpassung durch IFRS 16	1. Januar 2019
Aktiven			
Anlageliegenschaften	6 742 220	17 035	6 759 255
Passiven			
Leasingverbindlichkeiten (kurzfristig)	0	548	548
Leasingverbindlichkeiten (langfristig)	0	16 487	16 487

2.3 Kritische Schätzungen und Annahmen

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

Immobilienbewertung

Der Fair Value der nach IAS 40 / IFRS 5 klassifizierten Liegenschaften wird, wie in den Richtlinien betreffend Rechnungslegung der SIX Swiss Exchange in Verbindung mit dem «Schema C – 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. 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 Veranlagung erfolgt. Kantone mit monistischem System erheben eine Grundstückgewinnsteuer mit Spekulationszuschlägen bzw. Besitzdauerabzügen je nach effektiver Haltedauer. PSP Swiss Property wendet bei Liegenschaften, welche für den Verkauf bestimmt sind, die effektive Haltedauer an. Für die übrigen Liegenschaften gilt eine solche von 20 Jahren oder die effektive Haltedauer, sofern diese mehr als 20 Jahre beträgt.

2.4 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.

2.5 Konsolidierung

Konsolidierungsmethode

Konzerngesellschaften sind Gesellschaften, über welche die PSP Swiss Property AG die Kontrolle hat. Kontrolle liegt vor, wenn die PSP Swiss Property AG schwankenden Renditen aus ihrem Engagement in den Konzerngesellschaften ausgesetzt ist, Anrechte auf diese Renditen besitzt und die Fähigkeit hat, die Renditen mittels ihrer Einflussmöglichkeiten über die Konzerngesellschaften zu beeinflussen. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der «Acquisition-Methode». Gruppeninterne Transaktionen und Beziehungen werden eliminiert.

Assoziierte Unternehmen sind Unternehmen, welche weder als Konzerngesellschaften noch als Joint Ventures gelten und an welchen die PSP Swiss Property Gruppe direkt oder indirekt 20% bis 50% der Stimmrechte hält und einen massgeblichen Einfluss ausüben kann, ohne aber die Kontrolle über diese Unternehmen auszuüben. Assoziierte Unternehmen werden nach der «Equity-Methode» erfasst.

Konsolidierungskreis

Zum Konsolidierungskreis von PSP Swiss Property gehören die Jahresrechnungen der Holdinggesellschaft PSP Swiss Property AG sowie aller Konzern- bzw. Gruppengesellschaften per 31. Dezember des entsprechenden Geschäftsjahrs. Die in folgender Tabelle aufgeführten Gesellschaften werden mittels Vollkonsolidierung in den Abschluss einbezogen.

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktienkapital 2018	Beteiligungs- quote 2018	Aktienkapital 2019	Beteiligungs- quote 2019
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.

2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Liegenschaftsertrag und -aufwand

Der Liegenschaftsertrag umfasst den Mietertrag nach Abzug von Leerstandsausfällen, Mietzinsverlusten und übrigem Erfolg. Erfolge aus Operating-Leasing-Verhältnissen werden in der Erfolgsrechnung bei Fälligkeit der Mietforderung erfasst. Werden den Mietern wesentliche Mietanreize (z.B. mietfreie Perioden oder Staffelmieten) gewährt, wird der Gegenwert des Anreizes linear über die Gesamtlaufzeit des Mietvertrags als Anpassung des Mietertrags erfasst.

Bei ein paar wenigen Liegenschaften (vgl. dazu Immobilienangaben, Fussnote 5, Seiten 212 bis 223) ist PSP Swiss Property Baurechtsnehmerin. Bei einer Liegenschaft ist PSP Swiss Property Baurechtsgeberin. Im Vorjahr erfasste PSP Swiss Property den Aufwand bzw. den Ertrag aus Baurechtsverträgen bei Fälligkeit im übrigen Liegenschaftserfolg. Seit 2019 werden die Baurechte gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert (siehe Absatz «Nutzungsrechte» auf Seite 54).

Der direkte Liegenschaftsaufwand besteht aus dem Betriebsaufwand für Liegenschaften 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.

Aktivierete Eigenleistungen

Aktivierete Eigenleistungen entstehen aus den Entwicklungsarbeiten im Rahmen der eigenen Projektentwicklungen und aus Handelsaktivitäten; sie werden zu Herstellkosten bewertet.

Übriger Ertrag

Der übrige Betriebsertrag enthält einerseits periodenfremde Erträge im Zusammenhang mit der MWSt-Einlageentsteuerung durch die freiwillige Optierung von Mietverträgen, andererseits Erträge aus Bau- und Handelsaktivitäten sowie Management Fees aus Dienstleistungen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung des eigenen Immobilienportfolios stehen.

Zinsaufwand

Der Zinsaufwand wird auf Basis der Effektivzinsmethode zeitlich abgegrenzt und direkt der Erfolgsrechnung (Finanzaufwand) belastet. Die Behandlung der aktivierten Bauzinsen ist im Abschnitt Anschaffungskosten auf Seite 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 bilanzielle 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 allfälligen 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 je nach Aktivierungsfähigkeit mit differenzierten Sätzen aktiviert. 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 von PSP Swiss Property festgelegt; im Berichtsjahr betrug er 0.9% (Vorjahr: 1.2%).

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 wertberichtet (vgl. dazu Abschnitt «Wertverminderungen von Vermögenswerten» auf den Seiten 55 bis 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.

Nutzungsrechte

Nutzungsrechte werden gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert. Sie beinhalten ausschliesslich Baurechtsverträge, welche im Zusammenhang mit Anlageliegenschaften nach IAS 40 bestehen und werden deshalb mit derselben Bewertungsmethode wie die Anlageliegenschaften bewertet. Alle Baurechtsverträge sind an den Landesindex für Konsumentenpreise (LIK) gekoppelt. Änderungen im Index werden prospektiv erfasst. Die Wertveränderung der Nutzungsrechte wird über die Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften erfasst. Nutzungsrechte werden halbjährlich bewertet und im Quartal jeweils auf mögliche substantielle Wertveränderungen geprüft.

Steuern

Der Steueraufwand enthält laufende und latente Ertragssteuern. Sie werden erfolgswirksam erfasst, mit Ausnahme von Ertragssteuern auf direkt im Eigenkapital erfassten Transaktionen. 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 erwarteten 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.

Leasingverbindlichkeiten

Leasingverbindlichkeiten werden gemäss den Anforderungen von IFRS 16 bilanziert. Da der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz nicht ohne Weiteres bestimmbar ist, wird für die Erstbewertung der Barwert der zukünftigen Zahlungsverpflichtungen mit dem Grenzfremdkapitalkostensatz abgezinst. Kurzfristige Leasingverhältnisse, welche eine Laufzeit von weniger als zwölf Monaten aufweisen, und Leasingverhältnisse, welchen ein geringer Wert zugrunde liegt, werden nicht in der Bilanz erfasst und die daraus entstehenden Cash Flows werden als Aufwand linear über die Laufzeit realisiert.

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 210 bis 211), das Fälligkeitsprofil der Mietverträge oder die Mieterstruktur (Seiten 226 bis 227). 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, ohne Baurechte):

Durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz (nominal)	Veränderung Marktwert in %	Veränderung Marktwert in CHF 1 000	Marktwert in CHF 1 000
3.72%	- 12.7%	- 1 000 630	6 856 760
3.62%	- 9.9%	- 775 070	7 082 320
3.52%	- 6.8%	- 534 790	7 322 600
3.42%	- 3.5%	- 277 060	7 580 330
3.32% (Bewertung per 31. Dezember 2019)	0.0%	0	7 857 390
3.22%	3.8%	298 480	8 155 870
3.12%	7.9%	621 320	8 478 710
3.02%	12.4%	971 920	8 829 310
2.92%	17.2%	1 353 080	9 210 470

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 380 Mio. zur Folge (2018: CHF 340 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies würde zu einer Veränderung des Reingewinns von +/- CHF 303 Mio. führen (2018: CHF 267 Mio.).

Eine Erhöhung der den Schätzungen zugrunde liegenden strukturellen Leerstandsquoten aller Liegenschaften von 5.0% auf 8.0% (2018: von 5.8% auf 8.8%) hätte eine Abwertung des gesamten Portfolios von maximal rund CHF 305 Mio. zur Folge (2018: CHF 280 Mio.; Annahme: alle übrigen Bewertungs-Variablen bleiben gleich). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: rund CHF 243 Mio. (2018: CHF 220 Mio.)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2018: 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 2019 und per 31. Dezember 2018 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 2019 und per 31. Dezember 2018 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 2018 wies PSP Swiss Property per Ende 2019 keine signifikanten Konzentrationen von Kreditrisiken aus Forderungen auf (vgl. dazu auch die Mieterstruktur auf Seite 227). Aufgrund der tiefen Ausfallrate von 0.5% (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 2019 CHF 2.4 Mio. gegenüber einem global agierenden Unternehmen (Ende 2018: CHF 2.8 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 2019 alle mindestens über ein «A»-Rating (S&P) oder «A1»-Rating (Moody's). Zusammen deckten sie per Ende 2019 CHF 1.9 Mio. oder 100% aller derivativen Finanzinstrumente mit positiven Wiederbeschaffungswerten (Ende 2018: CHF 1.7 Mio. oder 100%) sowie CHF 13.3 Mio. oder 67.7% aller flüssigen Mittel und Festgeldanlagen (Ende 2018: CHF 142.6 Mio. bzw. 96.3%) 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 2019 betragen die flüssigen Mittel CHF 19.7 Mio. (Ende 2018: CHF 23.1 Mio.). Gleichzeitig verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 1.05 Mrd. (Ende 2018: CHF 930 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 2019 betragen die zugesicherten Kreditlinien insgesamt CHF 1.85 Mrd.; davon waren CHF 0.35 Mrd. innerhalb eines Jahres fällig (Ende 2018: CHF 2.05 Mrd., CHF 0.50 Mrd. innerhalb eines Jahres fällig).
- Finanzierungsquellen: PSP Swiss Property führt bilaterale Geschäftsbeziehungen mit 9 Schweizer Banken. Im Weiteren besteht ein Konsortialkredit mit 11 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 2019 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 3.0 Mio. zur Folge (2018: CHF 2.9 Mio.). Dies hätte auf das Ergebnis folgende Auswirkungen:

- Veränderung Reingewinn: CHF 2.4 Mio. (2018: CHF 2.3 Mio.)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: CHF 2.4 Mio. (2018: CHF 2.3 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Gewinnreserven): CHF 2.4 Mio. (2018: CHF 2.3 Mio.)

Eine Zinsänderung von 50 Basispunkten hätte auf die Bewertung der bestehenden Interest Rate Swaps folgende Auswirkungen und würde vollständig im Eigenkapital verbucht werden (Annahme: alle übrigen Variablen bleiben gleich):

- Veränderung Reingewinn: kein Einfluss (2018: kein Einfluss)
- Veränderung Gewinn ohne Liegenschaftserfolge: kein Einfluss (2018: kein Einfluss)
- Veränderung Gesamtergebnis: CHF 5.8 Mio. (2018: CHF 3.9 Mio.)
- Veränderung Eigenkapital (Neubewertungsreserven): CHF 5.8 Mio. (2018: CHF 3.9 Mio.)

Gesamthaft kann die Finanzierungsstruktur per 31. Dezember 2019 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 4.450 Mrd. per Ende 2019 (Ende 2018: CHF 4.157 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.4% (Ende 2018: 54.6%) – weist PSP Swiss Property eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug Ende 2019 CHF 2.596 Mrd. bzw. 32.3% der Bilanzsumme (Ende 2018: CHF 2.511 Mrd. bzw. 33.0%). Die restlichen 12.3%-Punkte (bezogen auf die Bilanzsumme) sind mehrheitlich latente Steuern, welche keine Zinsbelastung auslösen.

4 Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung wurde nach IFRS 8 (Operating Segments) erstellt.

Gemäss der internen Berichts- und Organisationsstruktur der Gruppe werden einzelne Konzernabschlussdaten differenziert nach Unternehmensbereichen dargestellt. Durch die Segmentierung sollen die Ertragskraft sowie die Vermögens- und Finanzlage für die einzelnen Aktivitäten der Gruppe transparent gemacht werden.

Die operativen Segmente wurden durch die Geschäftsleitung anhand der Berichterstattung, welche durch den strategischen Steuerungsausschuss geprüft wurde und als Basis für die strategische Entscheidungsfindung dient, bestimmt.

Die Gruppe war per 31. Dezember 2019, 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 2.6» beschriebenen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen realisiert und in den Positionen «Liegenschaftsertrag», «Erlöse aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)», «Bewirtschaftung» und «Übriger Ertrag» gezeigt.

Segmentinformation 2018

(in CHF 1 000)	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.

Segmentinformation 2019

(in CHF 1000)	Immo- bilien- anlagen	Immo- bilien- bewirt- schaftung	Holding	Zwischen- summe	Elimina- tionen	Total Gruppe
Liegenschaftsertrag	292 106			292 106	- 1 646	290 460
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	244 176			244 176		244 176
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	45 589			45 589		45 589
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 33 402			- 33 402	647	- 32 755
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	13 909			13 909	1 053	14 961
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		2		2		2
Bewirtschaftung		13 866		13 866	- 13 866	0
Aktivierete Eigenleistungen		2 578	2 285	4 863		4 863
Übriger Ertrag	3 011	1 191	20 800	25 002	- 21 910	3 092
Total Betriebsertrag	565 390	17 637	23 085	606 111	- 35 723	570 389
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 25 880			- 25 880	13 866	- 12 014
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 17 607			- 17 607	811	- 16 796
Personalaufwand		- 9 885	- 9 558	- 19 443	100	- 19 343
Honorare an Dritte		- 48		- 48		- 48
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 20 122	- 4 944	- 3 838	- 28 904	20 946	- 7 958
Abschreibungen	- 749	- 518		- 1 267		- 1 267
Total Betriebsaufwand	- 64 358	- 15 395	- 13 395	- 93 148	35 723	- 57 426
Betriebserfolg (Ebit)	501 032	2 241	9 689	512 963		512 963
Finanzertrag						394
Finanzaufwand						- 19 478
Gewinn vor Steuern						493 879
Ertragssteueraufwand						- 40 454
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen						453 425
Erträge mit Dritten	339 061			339 061		339 061
Erträge mit anderen Segmenten	1 646	17 554	23 085	42 285	- 37 422	4 863
Total Umsatzerlöse	340 707	17 554	23 085	381 346	- 37 422	343 924
Aktiven	8 021 014	11 286	30 547	8 062 847	- 26 602	8 036 244
Fremdkapital	3 576 600	19 368	16 659	3 612 627	- 26 602	3 586 025
Investitionen	141 605	823		142 428		142 428
Assoziierte Unternehmen		72		72		72

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)	2018	2019
Miete bei Vollvermietung	329 421	324 405
Leerstand	- 42 602	- 28 154
Mietzinsverluste	- 829	- 1 510
Baurechtszinsen netto	- 1 470	0
Ertrag aus Stromverkauf	228	209
Übriger Erfolg	- 5 374	- 4 489
Total Liegenschaftsertrag	279 373	290 460

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Mieteinnahmen < 1 Jahr	240 831	251 927
Mieteinnahmen 2 bis 5 Jahre	565 405	559 938
Mieteinnahmen > 5 Jahre	176 276	164 948
Kumulierte zukünftige Mieterträge	982 512	976 813

Die Mietverträge für Geschäftsliegenschaften enthalten in der Regel eine Indexklausel, wonach die Mieten auf der Basis des Konsumentenpreisindexes erhöht werden können. Die überwiegende Mehrheit neuer Verträge enthält eine 100%-Anpassung an den Index; über das Gesamtportfolio sind 75.7% der Verträge zu 100% indiziert (Ende 2018: 76.4%). Die durchschnittliche, gewichtete Restlaufzeit aller Mietverträge betrug per Ende 2019 4.2 Jahre (2018: 4.5 Jahre).

Mit der Anwendung von IFRS 16 gemäss Anmerkung 2.2 auf Seite 47 werden Baurechtszinsen nicht mehr im Liegenschaftsertrag erfasst, sondern aufgeteilt in Amortisationszahlungen und Zinszahlungen.

Im Vorjahr wurden folgende Baurechtszinsen als Aufwand verbucht:

(in CHF 1 000)	2018	2019
Baurechtszinsaufwand	1 514	n.a.
Total Baurechtszinsaufwand der Periode	1 514	n.a.

Aus den Baurechtsverträgen resultierten im Vorjahr die folgenden zukünftigen kumulierten Ausgaben:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Zinszahlungen < 1 Jahr	725	n.a.
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	2 376	n.a.
Zinszahlungen > 5 Jahre	17 709	n.a.
Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsaufwand	20 810	n.a.

Im Vorjahr wurden folgende Baurechtszinsen als Ertrag verbucht:

(in CHF 1 000)	2018	2019
Baurechtszinsenertrag	44	n.a.
Total Baurechtszinsenertrag der Periode	44	n.a.

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Zinszahlungen < 1 Jahr	44	n.a.
Zinszahlungen 2 bis 5 Jahre	177	n.a.
Zinszahlungen > 5 Jahre	1 020	n.a.
Kumulierter zukünftiger Baurechtszinsvertrag	1 242	n.a.

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)	2018	2019
Verkaufserlös	80 400	61 105
Verkaufsaufwand	- 341	- 200
Bilanzwert bei Verkauf	- 77 587	- 45 943
Total Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	2 472	14 961

Im Berichtsjahr konnte durch den Verkauf von zwei Anlageliegenschaften ein Gewinn von CHF 15.0 Mio. erwirtschaftet werden. Im Vorjahr wurden drei Anlageliegenschaften mit einem Erfolg von CHF 2.5 Mio. – bestehend aus CHF 2.6 Mio. Gewinn und CHF 0.2 Mio. Verlust – verkauft.

7 Übriger Ertrag

(in CHF 1 000)	2018	2019
MWSt-Einlageentsteuerung	2 002	2 992
Übrige Erträge	1 545	99
Total übriger Ertrag	3 547	3 092

Durch die Optierung von Mietverträgen (MWSt-Einlageentsteuerung) resultierten im Berichtsjahr Erträge in der Höhe von CHF 3.0 Mio. (2018: CHF 2.0 Mio.). Die Abweichung bei den übrigen Erträgen resultiert aus der Auflösung einer Abgrenzung im Rahmen des ehemaligen WTF-Joint-Ventures im Vorjahr.

8 Betriebsaufwand Liegenschaften

(in CHF 1 000)	2018	2019
Steuern und Gebühren	3 565	3 494
Allgemeiner Betriebsaufwand	3 776	3 251
Versicherungsprämien	1 870	1 918
Vermietungsaufwand	2 263	1 661
Hauswartungsaufwand	681	921
Verwaltungsaufwand	375	493
Versorgungs- und Entsorgungsaufwand	496	451
Erhaltene pauschale Nebenkosten	- 184	- 176
Total Betriebsaufwand Liegenschaften	12 841	12 014

Der Betriebsaufwand Liegenschaften für nicht vermietete Objekte belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4.1 Mio. (2018: CHF 6.3 Mio.). Davon entfielen CHF 2.0 Mio. auf Heiz- und Betriebskosten (2018: CHF 3.3 Mio.).

9 Personalaufwand

(in CHF 1 000)	2018	2019
Löhne und Gehälter	15 232	16 766
Sozialversicherung	1 414	1 566
Personalvorsorge	2 927	754
Übriger Aufwand	454	256
Total Personalaufwand	20 027	19 343
Personalbestand Periodenende (Personen)	91	94
Entsprechend Vollzeitstellen (Stellen)	86	89

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

10 Betriebs- und Verwaltungsaufwand

(in CHF 1 000)	2018	2019
Verwaltungsaufwand	3 603	3 542
IT-Aufwand	1 943	2 332
Allgemeiner Betriebsaufwand	1 546	1 608
Laufende Kapitalsteuern	259	137
Raumaufwand	339	340
Total Betriebs- und Verwaltungsaufwand	7 690	7 958
Aufwand für kurzfristige Leasingverhältnisse	n.a.	65
Aufwand für Leasingverhältnisse über geringwertige Vermögenswerte	n.a.	27

Der Betriebs- und Verwaltungsaufwand stieg vor allem aufgrund höherer Ausgaben bei einzelnen Projekten im Bereich Digitalisierung.

11 Finanzerfolg

(in CHF 1 000)	2018	2019
Zinsertrag	378	393
Ertrag aus Finanzbeteiligungen	2	2
Total Finanzertrag	380	394
Zinsaufwand	23 529	20 569
Aktiviert Bauzinsen	- 2 108	- 1 690
Amortisation Emissionskosten Anleihen	938	599
Total Finanzaufwand	22 358	19 478
Total Finanzerfolg	21 979	19 084
Gesamtzinsaufwand für Finanzpositionen zu amortisierten Kosten	24 467	21 168

Das zinspflichtige Fremdkapital belief sich per Ende 2019 auf CHF 2.596 Mrd. (Ende 2018: CHF 2.511 Mrd.). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 0.77% (2018: 0.94%). Per Stichtag 31. Dezember 2019 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (31. Dezember 2018: 0.87%).

12 Ertragssteueraufwand

(in CHF 1 000)	2018	2019
Laufende Ertragssteuern der Berichtsperiode	21 291	29 607
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	- 157	- 237
Total laufende Ertragssteuern	21 135	29 370
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf Anlageliegenschaften	57 201	65 817
Latente Ertragssteuern aus Steuersatzänderungen	294	- 54 917
Verbrauch von nicht angesetzten latenten Steuern aus Verlustvorträgen	0	- 280
Latente Ertragssteuern aus Veränderung temporärer Bewertungsdifferenzen auf übrigen Bilanzpositionen	- 210	465
Total latente Ertragssteuern	57 285	11 084
Total Ertragssteueraufwand	78 420	40 454

Überleitung Steueraufwand:

(in CHF 1 000)	2018	2019
Gewinn vor Steuern	386 572	493 879
Referenzsteuersatz	21.5%	20.2%
Ertragssteuern zum Referenzsteuersatz	82 971	99 757
Veränderung Steuersätze auf temporären Bewertungsdifferenzen	294	- 54 917
Anpassungen für periodenfremde laufende Ertragssteuern	- 157	- 237
Verrechnung Verlustvorträge	0	- 280
Lokale Steuersatzdifferenzen	- 4 688	- 3 869
Total Ertragssteueraufwand	78 420	40 454

Am 19. Mai 2019 nahm das Schweizer Stimmvolk das Bundesgesetz über die Steuerreform und die AHV-Finanzierung in einer Referendumsabstimmung an. Weiterhin wurden im 2019 die kantonalen Steuervorlagen zur Umsetzung der eidgenössischen Steuervorlage in den Kantonen Zürich, Genf, Basel-Stadt und Fribourg vom Stimmvolk befürwortet. In den Kantonen Tessin und Zug ist die Referendumsfrist gegen die Änderung des kantonalen Steuergesetzes unbenutzt abgelaufen.

Die revidierten kantonalen Steuergesetze inklusive Senkungen der Steuersätze für Unternehmen treten in Zürich, Genf, Zug, Fribourg und Tessin per 1. Januar 2020, in Basel rückwirkend per 1. Januar 2019, in Kraft. Auch wurde ab dem 1. Januar 2019 die Steuersatzsenkung im Kanton Waadt wirksam.

Aus den oben aufgeführten Steuersatzsenkungen ergab sich für das Geschäftsjahr 2019 eine einmalige Auflösung von latenten Steuerverbindlichkeiten in Höhe von insgesamt CHF 59.1 Mio. Davon wurden CHF 22.1 Mio. (37.4%) aufgrund des Ursprungs der ehemals gebildeten latenten Steuern dem «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» zugewiesen. Die Auflösung latenter Steuerverbindlichkeiten entfällt im Wesentlichen auf die Kantone Genf (CHF 53.0 Mio.), Basel (CHF 5.0 Mio.) und Zürich (CHF 1.0 Mio.).

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 20.2% (inkl. direkte Bundessteuer) zur Anwendung gelangt (2018: 21.5%). Der tatsächliche Steuersatz betrug im Berichtsjahr 8.2% (2018: 20.3%).

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

(in CHF 1 000)	2018	2019
Steuern aus Veränderung Zinsabsicherungen	- 819	365
Steuern aus Personalvorsorgeverpflichtungen	- 1 834	305
Total Ertragssteueraufwand (direkt im Eigenkapital erfasst)	- 2 653	670

13 Liegenschaften

	Anlage- liegenschaften	Selbst- genutzte Liegen- schaften	Areale und Entwick- lungsliegen- schaften zu Marktwert	Zum Verkauf bestimmte Entwick- lungs- projekte	Total Liegen- schaften
	IAS 40	IAS 16	IAS 40	IAS 2	
Bilanzwert 1. Januar 2018	6 348 932	34 969	614 700	47 192	7 045 793
Käufe	203 763	0	0	0	203 763
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	887	0	686	0	1 572
Umklassifizierungen	95 891	0	- 95 891	0	0
Wertvermehrnde Investitionen	51 980	2 465	50 333	10 480	115 258
Aktivierte Eigenleistungen	3 175	0	1 254	185	4 613
Aktivierte Bauzinsen	550	0	1 407	151	2 108
Abgänge	- 77 587	0	0	- 19 384	- 96 971
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	114 630	n.a.	52 062	n.a.	166 692
Abschreibungen	n.a.	- 722	n.a.	n.a.	- 722
Bilanzwert 31. Dezember 2018	6 742 220	36 712	624 550	38 624	7 442 106
Ursprüngliche Anschaffungskosten		39 501			
Kumulierte Abschreibungen		- 2 788			
Netto-Buchwert		36 712			
Bilanzwert 31. Dezember 2018	6 742 220	36 712	624 550	38 624	7 442 106
Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16	17 035	0	0	0	17 035
Bilanzwert 1. Januar 2019	6 759 255	36 712	624 550	38 624	7 459 141
Käufe	223 260	0	0	0	223 260
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 1 293	0	217	0	- 1 076
Umklassifizierungen	24 962	0	- 75 122	50 160	0
Wertvermehrnde Investitionen	45 874	291	67 881	14 959	129 005
Aktivierte Eigenleistungen	3 563	0	1 044	256	4 863
Aktivierte Bauzinsen	458	0	994	237	1 690
Abgänge	- 45 943	0	0	- 32 703	- 78 646
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	213 051	n.a.	31 125	n.a.	244 176
Abschreibungen	n.a.	- 749	n.a.	n.a.	- 749
Bilanzwert 31. Dezember 2019	7 223 187	36 254	650 690	71 533	7 981 664
Ursprüngliche Anschaffungskosten		39 791			
Kumulierte Abschreibungen		- 3 538			
Netto-Buchwert		36 254			

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

Class of Assets Fair-Value-Veränderungsrechnung

(in CHF 1 000)	Zürich	Genf	Basel	Bern	Lausanne	Übrige Standorte	Total Liegenschaften
Bilanzwert 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>
Bilanzwert 1. Januar 2019	4 548 419	998 340	683 080	296 130	409 785	431 016	7 366 770
Effekt aus der Erstanwendung von IFRS 16	0	3 638	0	0	3 947	9 450	17 035
Zugänge	0	0	0	223 260	0	0	223 260
Aktivierung/Auflösung von Rent-Free-Periods ¹	- 796	- 185	- 23	0	0	- 72	- 1 076
Wertvermehrende Investitionen	63 155	19 874	14 734	4 938	6 288	4 766	113 755
Aktivierete Eigenleistungen	1 291	314	472	2 342	107	83	4 607
Aktivierete Bauzinsen	1 082	163	67	17	74	49	1 452
Bewertungsdifferenzen, erfasst in der Erfolgsrechnungsposition «Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften»	162 279	42 666	10 910	16 708	7 182	4 432	244 176
Abgänge	- 46 200	- 18 650	0	- 15	0	- 31 238	- 96 103
Bilanzwert 31. Dezember 2019	4 729 230	1 046 159	709 240	543 380	427 383	418 485	7 873 877
<i>Veränderung der nicht realisierten Bewertungsdifferenzen auf Liegenschaften im Bestand per 31. Dezember 2019; erfasst in der Erfolgsrechnung</i>	<i>162 279</i>	<i>42 666</i>	<i>10 910</i>	<i>16 708</i>	<i>7 182</i>	<i>4 432</i>	<i>244 176</i>

1 Lineare Erfassung/Auflösung der den Mietern gewährten Mietanreizen.

In der Berichtsperiode wurden eine Liegenschaft am Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 in Bern und im Zusammenhang mit dem Kauf der Carba Immobilien AG vier Liegenschaften in Bern-Liebefeld gekauft. Zusätzlich wurden die Liegenschaft an der Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich und die Liegenschaft an der Route des Arsenaux 41 in Fribourg verkauft. Weitere Informationen dazu finden sich auf den Seiten 226 bis 227.

In der Berichtsperiode wurden ausserdem die letzte Wohnung im Löwenbräu Black und die Entwicklungsprojekte «Bankstrasse Uster» und «Rue de Berne» verkauft.

In der Berichtsperiode fanden folgende Umklassifizierungen statt:

Liegenschaft	Klassifizierung Anfangs Berichtsperiode	Klassifizierung Ende Berichtsperiode
Basel, Steinentorberg 8/12	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Kilchberg, Seestrasse 40, 42	Anlageliegenschaft	Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt
Lausanne, Rue Saint-Martin 7	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Förrlibuckstrasse 151	Anlageliegenschaft	Areal- und Entwicklungsliegenschaft
Zürich, Hardturmstrasse 161 / Förrlibuckstrasse 150	Areal- und Entwicklungsliegenschaft	Anlageliegenschaft
Zürich, Sihlramtsstrasse 5	Anlageliegenschaft	Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt
Zürich, Zurlindenstrasse 134	Anlageliegenschaft	Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt

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 244.2 Mio. (davon entfielen CHF 213.1 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 31.1 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 2019 nominal 3.32% (Ende 2018: 3.50%). Nebst dem tieferen durchschnittlichen gewichteten Diskontierungssatz wirkten sich auch mehrere Vermietungen sowie bessere Ertragsersparungen aus geplanten Investitionen und die Entwicklung des Leerstands positiv auf die Bewertungen aus.

Auf den per 1. Januar 2019 verbuchten Liegenschaften resultierten bei den Marktwertanpassungen Ende 2019 positive Bewertungsdifferenzen von total CHF 285.5 Mio. (2018: CHF 219.7 Mio.) sowie negative von total CHF 40.8 Mio. (2018: CHF 50.8 Mio.).

Die unabhängigen Schätzungsexperten haben per 31. Dezember 2019 insgesamt zehn Liegenschaften identifiziert, bei welchen wesentliche Nutzungsoptimierungen möglich erscheinen (2018: elf Liegenschaften). Die Schätzungsexperten haben diese Liegenschaften per Bilanzstichtag in Übereinstimmung mit IFRS 13 auf Basis des «Highest and Best Use» bewertet. Bei vier dieser Liegenschaften in der Region Zürich erfolgen konkrete Schritte hinsichtlich der Umsetzung der Nutzungsoptimierungen. Ebenfalls wurde bei einer Liegenschaft in Lausanne im Dialog mit der Stadt Lausanne die Nutzungsoptimierung weiter vorangetrieben. Bei den anderen fünf Liegenschaften (jeweils zwei in Basel und in Zürich und eine in 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 2019 CHF 41.8 Mio. (Ende 2018: CHF 38.0 Mio.).

Areale und Entwicklungsliegenschaften werden zu Marktwerten (Fair Value) bilanziert, sofern der Marktwert genügend zuverlässig ermittelt werden kann; dies galt per Ende 2019 für folgende Objekte: i) Projekt «Steinentorberg» in Basel, ii) Projekt «Rue du Marché» in Genf, iii) Projekt «ATMOS» in Zürich, iv) Projekt «Bahnhofquai/-platz» in Zürich und v) Projekt «P-West» in Zürich. Der geschätzte Marktwert aller Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Ende 2019 insgesamt CHF 650.7 Mio. (Ende 2018: CHF 624.6 Mio.). Für laufende Entwicklungs- und Renovationsarbeiten bestanden Ende 2019 Zahlungsverpflichtungen von insgesamt CHF 143.2 Mio. (Ende 2018: CHF 136.1 Mio.).

Die Notariats- und Handänderungskosten für den Verkauf aller Liegenschaften wurden per Ende 2019 auf rund CHF 99 Mio. geschätzt (Ende 2018: rund CHF 91 Mio.).

14 Vertragsaktiven

(in CHF 1000)	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

(in CHF 1000)	Bilanzwert 1. Januar 2019	Zugänge infolge Projektfortschritt	Abgänge infolge Eigentums- übertragung	Bilanzwert 31. Dezember 2019
Vertragsaktiven	1 719	7 639	0	9 358
Anzahlungen	- 1 574	- 2 856	0	- 4 430
Vertragsaktiven netto	145	4 783	0	4 928

Die Veränderung der Vertragsaktiven resultiert im Jahr 2019 einzig aus dem Fortschritt eines einzelnen Entwicklungsprojekts. Die Fertigstellungsgrad entwickelte sich von 22% (Ende 2018) auf 39% (Ende 2019) und der Anteil der beurkundeten Kaufverträge von 7% (Ende 2018) auf 24% (Ende 2019). Es resultierte keine Veränderung aus Eigentumsübertragung.

15 Anteile an assoziierten Unternehmen

(in CHF 1000)	Sitz	Bilanz- summe	Fremd- kapital	Umsatz	Erfolg	Beteili- gungs- quote
31. Dezember 2018						
IG REM	Zürich	342	0	202	87	n.a.
31. Dezember 2019						
IG REM	Zürich	358	- 0	114	- 16	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)	2018	2019
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten	19 984	16 084
Festgeldanlage	125 000	0
Wertberichtigung (kumuliert)	- 1 460	- 2 181
Bilanzwert 31. Dezember	143 524	13 903
davon kurzfristig (Umlaufvermögen)	136 093	6 775
davon langfristig (Anlagevermögen)	7 431	7 128

Bei den kurzfristigen Forderungen (Umlaufvermögen) handelt es sich hauptsächlich um Mieterforderungen, Nebenkostenabrechnung sowie Guthaben gegenüber der Vorsorgestiftung (Vorjahr: Zusätzlich eine Festgeldanlage mit Zinssatz von 0.06% und Fälligkeit am 10. Juli 2019). Bei den langfristigen Forderungen (Anlagevermögen) handelt es sich um Mieterdarlehen mit Zinssätzen von 1.5% bis 5.0%.

Die kumulierten Wertberichtigungen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2018	2019
Bilanzwert 1. Januar	1 829	1 460
Bildung zu Lasten Erfolgsrechnung	1 421	2 178
Auflösung zu Gunsten Erfolgsrechnung	- 540	- 375
Beanspruchung	- 1 250	- 1 083
Bilanzwert 31. Dezember	1 460	2 181

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 31.12.18	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						

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.19	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)	8 955	2 195	4 516	1 202	359	34	649
Forderungen (Anlagevermögen)	7 128	0	7 128	0	0	0	0
Wertberichtigung	- 2 181						
Total Forderungen	13 903						

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 0.5% (Vorjahr: 0.3%) bei Forderungen aus Mietverhältnissen als gut betrachtet. Per Ende 2019 bestanden insgesamt Sicherheiten (zum Fair Value) über CHF 11.6 Mio. für fällige und nicht wertberichtigte Forderungen von CHF 2.2 Mio. (Ende 2018: CHF 10.9 Mio. für CHF 3.6 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 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
31. Dezember 2019				
2020	150 000	50 000	79	- 1 315
2021	150 000	100 000	0	- 3 452
2022	50 000	0	0	- 1 678
2023	50 000	0	0	- 2 183
2024	50 000	50 000	1 794	- 3 210
2025	0	0	0	0
2026	0	0	0	0
2027	100 000	0	0	- 3 900
2028	100 000	0	0	- 3 594
Total	650 000	200 000	1 873	- 19 331

1 Exkl. Marchzinsen.

In der Berichtsperiode sind je fünf Interest Rate Payer Swaps und fünf Interest Rate Receiver Swaps ausgelaufen. Zudem wurde ein Interest Rate Payer Swap und zwei Forward Starting Interest Rate Payer Swaps über je CHF 50 Mio. mit Endlaufzeiten in den Jahren 2027 und 2028 abgeschlossen.

Bei allen Interest Rate Swaps sind die Voraussetzungen für die Anwendung von Hedge-Accounting erfüllt. Die Festzinsbasis bei den per Ende Dezember 2019 bestehenden Swaps betrug – 0.8000% bis 1.5075% (Ende 2018: – 0.9250% 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 wie auch im Vorjahr in der Berichtsperiode effektiv.

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)	2018	2019
Bilanzwert 1. Januar	855	1 492
Käufe	958	823
Abschreibungen	- 321	- 495
Bilanzwert 31. Dezember	1 492	1 820
Ursprüngliche Anschaffungskosten	5 316	6 138
Kumulierte Abschreibungen	- 3 823	- 4 318
Netto-Buchwert	1 492	1 820

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

19 Mobile Sachanlagen

(in CHF 1 000)	2018	2019
Bilanzwert 1. Januar	293	252
Käufe	0	0
Abschreibungen	- 40	- 23
Bilanzwert 31. Dezember	252	229
Ursprüngliche Anschaffungskosten	504	504
Aufwertung	200	200
Kumulierte Abschreibungen	- 452	- 475
Netto-Buchwert	252	229

20 Latente Steuerguthaben und -verpflichtungen

31. Dezember 2018 (in CHF 1 000)	Guthaben	Verpflichtungen	Netto Betrag
Aus derivativen Finanzinstrumenten	1 644	- 136	1 508
Aus Vorsorgeverpflichtungen	2 600	0	2 600
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	- 855 845	- 855 845
Aus Verträgen mit Kunden	0	- 46	- 46
Aus Forderungen	0	- 163	- 163
Total	4 244	- 856 190	- 851 946

31. Dezember 2019 (in CHF 1 000)	Guthaben	Verpflichtungen	Netto Betrag
Aus derivativen Finanzinstrumenten	2 074	- 201	1 873
Aus Leasingverpflichtungen/Nutzungsrechten	2 681	- 2 681	0
Aus Verlustvorträgen	280	0	280
Aus Vorsorgeverpflichtungen	2 646	0	2 646
Aus positiven Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	0	- 866 744	- 866 744
Aus Verträgen mit Kunden	0	- 272	- 272
Aus Forderungen	0	- 143	- 143
Total	7 681	- 870 041	- 862 360
Davon in der Bilanz verrechnet	- 2 882	2 882	
Latente Steuern ausgewiesen in der Bilanz	4 799	- 867 159	- 862 360

Latente Steuerverpflichtungen netto (in CHF 1 000)	2018	2019
Bilanzwert 1. Januar	792 008	851 946
Über die Erfolgsrechnung gebildete latente Steuern	57 285	11 084
Im Eigenkapital berücksichtigte latente Steuern	2 653	- 670
Bilanzwert 31. Dezember	851 946	862 360

Bei Anwendung der Grundstückgewinnsteuersätze, die bei einem theoretischen Verkauf aller Liegenschaften per 31. Dezember 2019 geschuldet wären, würden sich die Steuerverpflichtungen (im Vergleich mit den ausgewiesenen latenten Steuerverpflichtungen) um rund CHF 119 Mio. erhöhen (Ende 2018: rund CHF 40 Mio.).

Die latenten Steuerguthaben und -verpflichtungen weisen folgende Fälligkeiten auf:

Fälligkeit latente Steuerguthaben (in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
< 1 Jahr	147	413
> 1 Jahr	4 097	4 386
Total	4 244	4 799

Fälligkeit latente Steuerverpflichtungen (in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
< 1 Jahr	2 062	4 537
> 1 Jahr	854 129	862 622
Total	856 190	867 159

21 Aktienkapital

	Anzahl Namenaktien in Stück	Nominalwert pro Namenaktie in CHF	Total Nominalwert in CHF 1 000
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital			
31. Dezember 2017	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2018	45 867 891	0.10	4 587
31. Dezember 2019	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital			
31. Dezember 2017	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2018	2 000 000	0.10	200
31. Dezember 2019	2 000 000	0.10	200

In der Berichtsperiode wurden insgesamt 2 300 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 101.53 bzw. total CHF 0.2 Mio. gekauft. 2 300 Aktien wurden zu durchschnittlich CHF 98.82 bzw. CHF 0.2 Mio. als aktienbasierende Entschädigungen verwendet (Vorjahresperiode: Kauf von 13 576 Aktien und Verwendung als aktienbasierte Vergütung von 13 576 Aktien zu durchschnittlich CHF 96.26 bzw. CHF 97.09).

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 2018	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
Veränderung laufendes Jahr	0	1 789	- 2 028	- 239
Ertragssteueraufwand	0	365	305	670
31. Dezember 2019	9 612	- 15 585	- 5 652	- 11 625

23 Finanzverbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	500 000	350 000
Kurzfristige Anleihen	119 993	199 987
Kurzfristige Leasingverbindlichkeiten	0	553
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	620 000	450 000
Langfristige Anleihen	1 271 219	1 579 662
Langfristige Leasingverbindlichkeiten	0	15 934
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 511 212	2 596 136

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 1 000)	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 CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.19	Aufnahme	Amortisation Emissionskosten	Rückzahlung	Bilanzwert 31.12.19
Finanzverbindlichkeiten	1 120 000	840 000	n.a.	- 1 160 000	800 000
Anleihen	1 391 212	507 838	599	- 120 000	1 779 649
Leasingverbindlichkeiten	17 035	0	- 548	0	16 487
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 528 247	1 347 838	51	- 1 280 000	2 596 136

In der Berichtsperiode wurden im Rahmen bestehender Kreditlinien feste Vorschüsse von insgesamt CHF 840 Mio. neu aufgenommen und CHF 1 160 Mio. zurückbezahlt. In derselben Periode wurden eine Anleihe über nominal CHF 180 Mio. mit Laufzeit bis 2027, eine Anleihe über nominal CHF 150 Mio. mit Laufzeit bis 2028, eine Aufstockungstranche einer Anleihe über nominal CHF 75 Mio. mit Laufzeit bis 2024 und eine Anleihe über Nominal CHF 100 Mio. mit Laufzeit bis 2030 emittiert. Eine Anleihe über nominal CHF 120 Mio. wurde zurückbezahlt.

Per Ende 2019 (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.

Bei den Leasingverbindlichkeiten handelt es sich ausschliesslich um Verpflichtungen im Zusammenhang mit Baurechtsverträgen. Die Verträge weisen per Ende 2019 Laufzeitenden von 2020 bis 2072 aus. Alle

Verträge sind verlängerbar und an den Landesindex für Konsumentenpreise gekoppelt. Der gewichtete durchschnittliche Zinssatz der Leasingverbindlichkeiten beträgt 1.05%.

Das Exposure aller Finanzverbindlichkeiten betreffend Zinssatzänderungen präsentierte sich jeweils per Bilanzstichtag wie folgt:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
< 6 Monate	139 993	249 987
6 bis 12 Monate	450 000	350 000
1 bis 5 Jahre	1 346 933	999 563
> 5 Jahre	574 286	996 586
Total zinspflichtige Finanzverbindlichkeiten	2 511 212	2 596 136

Die durchschnittliche Zinsbindung aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende 2019 4.4 Jahre (Ende 2018: 3.0 Jahre).

Die Details zu den bestehenden Anleihen sind wie folgt:

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.18	Um- gliederung	Emission	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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 01.01.19	Um- gliederung	Emission	Amorti- sation Emissions- kosten	Rück- zahlung	Bilanzwert 31.12.19	Nominal- wert 31.12.19
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	119 993	0	0	7	- 120 000	n.a.	n.a.
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	n.a.	199 858	0	130	0	199 987	200 000
Total kurzfristige Anleihen	119 993	199 858	0	136	- 120 000	199 987	200 000
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	199 858	- 199 858	0	0	0	n.a.	n.a.
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	149 917	0	0	28	0	149 945	150 000
0.060%-Anleihe, fällig 11.02.22	99 677	0	0	104	0	99 780	100 000
0.000%-Anleihe, fällig 01.09.23	297 482	0	0	552	0	298 033	300 000
0.500%-Anleihe, fällig 16.02.24	225 003	0	76 833	- 206	0	301 630	300 000
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	99 863	0	0	22	0	99 885	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	199 420	0	0	78	0	199 498	200 000
0.700%-Anleihe, fällig 08.02.27	n.a.	0	181 183	- 131	0	181 053	180 000
0.550%-Anleihe, fällig 04.02.28	n.a.	0	149 938	6	0	149 944	150 000
0.000%-Anleihe, fällig 06.02.30	n.a.	0	99 884	10	0	99 893	100 000
Total langfristige Anleihen	1 271 219	- 199 858	507 838	463	0	1 579 662	1 580 000

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 %
1.375%-Anleihe, fällig 4. Februar 2020				
Valorenummer: 22988113				
31. Dezember 2018	200 000	101.7	203 460	1.44
31. Dezember 2019	200 000	100.2	200 314	1.44
0.045%-Anleihe, fällig 20. Dezember 2021				
Valorenummer: nicht kotiert				
31. Dezember 2018	150 000	100.5	150 794	0.07
31. Dezember 2019	150 000	100.5	150 771	0.07
0.060%-Anleihe, fällig 11. Februar 2022				
Valorenummer: 373476537				
31. Dezember 2018	100 000	101.7	101 700	0.16
31. Dezember 2019	100 000	100.6	100 626	0.16
0.000%-Anleihe, fällig 1. September 2023				
Valorenummer: 33014317				
31. Dezember 2018	300 000	99.4	298 200	0.18
31. Dezember 2019	300 000	100.4	301 167	0.18
0.500%-Anleihe, fällig 16. Februar 2024				
Valorenummer: 30725643				
31. Dezember 2018	225 000	100.5	226 125	0.50
31. Dezember 2019	300 000	102.0	305 985	0.37
1.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2025				
Valorenummer: 26288145				
31. Dezember 2018	100 000	104.3	104 300	1.02
31. Dezember 2019	100 000	105.0	104 977	1.02
0.375%-Anleihe, fällig 29. April 2026				
Valorenummer: 31940377				
31. Dezember 2018	200 000	99.3	198 600	0.42
31. Dezember 2019	200 000	101.7	203 454	0.42
0.700%-Anleihe, fällig 8. Februar 2027				
Valorenummer: 39863380				
31. Dezember 2018	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2019	180 000	103.7	186 730	0.62
0.550%-Anleihe, fällig 4. Februar 2028				
Valorenummer: 41904122				
31. Dezember 2018	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2019	150 000	102.3	153 450	0.55
0.000%-Anleihe, fällig 6. Februar 2030				
Valorenummer: 48850666				
31. Dezember 2018	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
31. Dezember 2019	100 000	96.4	96 425	0.01

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 2018	31. Dezember 2019
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	42 975	49 824
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 31 156	- 36 595
Vorsorgeverpflichtungen (technischer Fehlbetrag)	11 819	13 229

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

(in CHF 1 000)	2018	2019
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	2 019	1 726
Zinsaufwand	425	269
Erwarteter Vermögensertrag	- 304	- 197
Planänderung	676	- 949
Verwaltungskosten	111	44
Total Aufwand	2 927	893

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

(in CHF 1 000)	2018	2019
Bilanzwert 1. Januar	18 735	11 819
Aufwand Personalvorsorge zu Lasten Erfolgsrechnung	2 927	893
Arbeitgeberbeiträge	- 1 507	- 1 511
Aktuarielle Gewinne/Verluste über OCI	- 8 336	2 028
Bilanzwert 31. Dezember	11 819	13 229

Die Vorsorgeverpflichtungen und -vermögen haben sich wie folgt verändert:

(in CHF 1 000)	2018	2019
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 1. Januar	65 930	42 975
Aktuarieller Vorsorgeaufwand	2 019	1 726
Arbeitnehmerbeiträge	908	906
Zinsaufwand	425	269
Planänderung	676	- 949
Ausbezahlte Leistungen	- 19 452	540
Aktuarieller Erfolg	- 7 531	4 357
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert) 31. Dezember	42 975	49 824
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 1. Januar	47 195	31 156
Erwarteter Vermögensertrag	304	197
Arbeitgeberbeiträge	1 507	1 511
Arbeitnehmerbeiträge	908	906
Ausbezahlte Leistungen	- 19 452	540
Verwaltungskosten	- 111	- 44
Aktuarieller Erfolg	805	2 329
Vorsorgevermögen zu Marktwerten 31. Dezember	31 156	36 595
Effektiver Vermögensertrag	1 109	2 526

Die ausbezahlten Leistungen im Vorjahr 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 2018	31. Dezember 2019
Vorsorgeverpflichtungen (Barwert)	42 975	49 824
Vorsorgevermögen zu Marktwerten	- 31 156	- 36 595
Bilanzierte Vorsorgeverpflichtung	11 819	13 229
Erfahrungsbedingte Anpassung der Vorsorgeverpflichtungen	3 656	- 937
Anpassung Vorsorgeverpflichtungen aufgrund geänderter Annahmen	3 875	- 3 420
Erfahrungsbedingte Anpassung des Vorsorgevermögens	805	2 329
Total aktuarielle Gewinne/Verluste	8 336	- 2 028

Die erwarteten Arbeitgeberbeiträge für das Geschäftsjahr 2020 betragen CHF 1.5 Mio. (erwartete Beiträge 2019: CHF 1.5 Mio.).

Die Berechnung der Vorsorgeverpflichtungen erfolgte auf der Basis folgender Annahmen:

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Diskontsatz	0.85%	0.25%
Erwartete Lohnentwicklung	1.25%	1.25%
Erwartete Rentenentwicklung	0.00%	0.00%
Lebenserwartung in Jahren im Rücktrittsalter (Mann/Frau)	23.55/25.64	23.66/25.75

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

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Flüssige Mittel	312	1 464
Obligationen	9 347	11 710
Aktien	8 724	9 881
Immobilien	6 231	4 757
Übrige	6 543	8 783
Total	31 156	36 595

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 2018	31. Dezember 2019
Diskontsatz		
+ 0.25%	1 201	1 501
- 0.25%	- 1 273	- 1 591
Lohnentwicklung		
+ 0.25%	- 219	- 298
- 0.25%	213	290
Rentenentwicklung		
+ 0.25%	- 1 003	- 1 271
- 0.25%	0	0
Lebenserwartung		
+ 1 Jahr im Rücktrittsalter	- 1 253	- 1 464

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

25 Verbindlichkeiten

(in CHF 1000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Aus Geschäftstätigkeit mit Dritten	7 260	7 915
Vorauszahlungen	13 994	14 721
Total	21 254	22 635

Der Marktwert der Verbindlichkeiten entspricht ihrem Buchwert.

26 Finanzinstrumente nach Kategorie

Aus der nachfolgenden Tabelle sind die Buch- und Marktwerte (Fair Value) aller bilanzierten Finanzinstrumente ersichtlich. Es wird angenommen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten («amortised cost») von Finanzaktiven und Finanzpassiven mit einer Restlaufzeit von weniger als einem Jahr in etwa dem Marktwert entsprechen.

	31. Dezember 2018		31. Dezember 2019	
	Bilanzwert	Marktwert	Bilanzwert	Marktwert
Finanzaktiven (in CHF 1000)				
Forderung zu amortisierten Kosten	143 524	143 524	13 903	13 903
Finanzbeteiligungen zu Marktwerten über das Gesamtergebnis	9	9	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	1 740	1 740	1 873	1 873
Flüssige Mittel	23 123	23 123	19 673	19 673
Finanzpassiven (in CHF 1000)				
Finanzverbindlichkeiten zu amortisierten Kosten	620 000	616 678	800 000	798 814
Anleihen zu amortisierten Kosten	1 391 212	1 403 371	1 779 649	1 803 899
Verbindlichkeiten zu amortisierten Kosten	21 254	21 254	22 635	22 635
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	20 987	20 987	19 331	19 331

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 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

Per 31. Dezember 2019

(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	19 673	0	19 673	- 17 324	2 348
Derivative Finanzinstrumente (positiv)	1 873	0	1 873	- 1 873	0
Total	21 546	0	21 546	- 19 198	2 348
Finanzinstrumente negativ					
Finanzverbindlichkeiten	800 000	0	800 000	- 7 724	792 276
Derivative Finanzinstrumente (negativ)	19 331	0	19 331	- 10 049	9 282
Total	819 331	0	819 331	- 17 774	801 558

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 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)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	20 987	0	20 987
Total Finanzpassiven	0	20 987	0	20 987

Aktiven (in CHF 1 000)	Level 1	Level 2	Level 3	Marktwert 31. Dezember 2019
Renditeliegenschaften (IAS 40 & IFRS 5)	0	0	7 873 877	7 873 877
Finanzbeteiligungen	0	0	9	9
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	1 873	0	1 873
Total Finanzaktiven	0	1 873	7 873 886	7 875 759
Passiven (in CHF 1 000)				
Derivative Finanzinstrumente (Absicherung)	0	19 331	0	19 331
Total Finanzpassiven	0	19 331	0	19 331

Im Berichtsjahr erfolgten keine Transfers zwischen den Fair-Value-Levels (2018: 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 31.12.18	< 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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.19	< 6 Monate		6 bis 12 Monate		1 bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
		Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung	Zins	Zahlung
Finanzverbindlichkeiten	800 000	231	0	288	350 000	900	400 000	1 013	50 000
Anleihen	1 779 649	8 145	200 000	68		21 528	850 000	- 9 580	730 000
Leasingverbindlichkeiten	16 487	86	276	86	276	648	1 555	2 793	14 380
Derivative									
Finanzinstrumente ¹	17 458	3 149	0	2 309	0	5 832	0	1 488	0
Verpflichtungen ²	4 731	0	4 731	0	0	0	0	0	0
Total	2 618 326	11 612	205 007	2 751	350 276	28 908	1 251 555	- 4 286	794 380

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 2019 betrug die durchschnittliche, gewichtete Laufzeit der Kreditverträge 3.7 Jahre (Ende 2018: 3.0 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».

	2018	2019
Betriebserfolg (Ebit)	408 551	512 963
Abschreibungen	1 084	1 267
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	- 166 692	- 244 176
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 1 200	- 13 909
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	241 743	256 145

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».

	2018	2019
Reingewinn in CHF 1 000	308 152	453 425
Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	- 166 692	- 244 176
Nettoerfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	- 1 200	- 13 909
Zurechenbare Steuern für Bewertungsdifferenzen Liegenschaften in CHF 1 000	35 710	16 973
Zurechenbare Steuern für Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen in CHF 1 000	279	2 901
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge in CHF 1 000	176 250	215 214
Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien	45 867 891	45 867 891
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	6.72	9.89
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge in CHF (unverwässert und verwässert)	3.84	4.69

Das Eigenkapital pro Aktie zeigt sich wie folgt:

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Eigenkapital in CHF 1 000	4 156 908	4 450 220
Latente Steuern in CHF 1 000	851 946	862 360
Anzahl ausstehende Aktien	45 867 891	45 867 891
Eigenkapital pro Aktie in CHF¹	90.63	97.02
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern in CHF¹	109.20	115.82

¹ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

31 Dividendenzahlung

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 4. April 2019 erfolgte am 10. April 2019 eine Dividendenzahlung von CHF 3.50 pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 160.5 Mio. (Vorjahr: CHF 3.40 pro Aktie bzw. insgesamt CHF 156.0 Mio.).

Für das Geschäftsjahr 2019 beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 9. April 2020 eine Dividendenausschüttung aus dem Bilanzgewinn von CHF 3.60 brutto pro Namenaktie bzw. maximal CHF 165.1 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 7.96% (per Ende 2019), 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	
	2018	2019	2018	2019
Feste Vergütung in bar	1 376	1 376	658	658
Erfolgsabhängige Vergütung in bar	433	677	0	0
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien	1 298	2 031	0	0
Übrige Leistungen	0	0	0	0
Arbeitgeberbeiträge Vorsorge	236	256	15	13
Total	3 343	4 339	673	671

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 0.009 Mio. ausbezahlt (Vorjahr: CHF 0.004 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 0.095 Mio. mietet (Vorjahr: CHF 0.100 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.

Im Berichtsjahr wurden keine weiteren Honorare bezahlt (Vorjahr: Dienstleistungshonorare für die Implementierung eines Social Media Auftritts der Gesellschaft in der Höhe von CHF 0.011 Mio. an eine Kommunikationsfirma, 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 2019 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 2018, auch Ende 2019 keine Optionen auf PSP-Aktien. Die Mitglieder der Geschäftsleitung (inkl. diesen nahestehende Personen) hielten, wie Ende 2018, auch Ende 2019 keine Optionen auf PSP-Aktien.

Wie im Vorjahr wurden 2019 keine Darlehen an Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. diesen nahestehende Personen gewährt. Wie Ende 2018 bestanden auch Ende 2019 keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis. Ende 2019 (wie auch Ende Vorjahr) bestanden gegenüber nahestehenden Unternehmen oder Personen keine Forderungen.

33 Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. Februar 2020 wurden zwei Anleihen emittiert; eine 0.00%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit in 2021 und eine 0.15%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 150 Mio. und einer Fälligkeit in 2029.

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, 24. Februar 2020

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 konsolidierter Erfolgsrechnung zum 31. Dezember 2019, der konsolidierten Gesamtergebnisrechnung, der konsolidierten Bilanz, der konsolidierten Geldflussrechnung, dem konsolidierten Eigenkapitalnachweis für das dann endende Jahr sowie den Anhang zur Konzernrechnung, einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung vermittelt die beigegefügte Konzernrechnung (Seiten 40 bis 93 sowie 210 bis 227) ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie dessen Ertragslage und Cashflows für das dann endende Jahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) und entspricht 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 8.0 Mrd. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie im Anhang zur Konzernrechnung unter 13 Liegenschaften und in den Wesentlichen Grundsätzen der Rechnungslegung unter 2.3 Kritische Schätzungen und Annahmen dargelegt, wurden die Marktwerte durch einen externen Immobilienexperten anhand der Discounted Cash Flow-Methode ermittelt. Diese Marktwertschätzungen basieren auf Annahmen, insbesondere in Bezug auf Mieterträge, Diskontsätze, Leerstände und Unterhaltsaufwendungen sowie, im Fall der Entwicklungsliegenschaften, auf Entwicklungsrisiken.

Unser 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 und 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 867 Mio. bedeutend für die Bilanz der Gruppe sind. Wie unter 2.6 Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze dargelegt, wurden die latenten Steuerverpflichtungen auf Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften nach der Balance-Sheet-Liability-Methode ermittelt. Die Berechnung von latenten Steuern erfolgt auf der Grundlage von lokalen Steuersätzen (Bund, Kanton und



Gemeinde), für die erwartet wird, dass sie im Zeitpunkt der Realisierung eines latenten Steuerguthabens oder der Auflösung einer latenten Steuerverpflichtung anwendbar sein werden. Diese Methode basiert auf Annahmen insbesondere in Bezug auf die zu verwendenden Steuersätze 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 Wertzuwachsgewinne 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-Reportins 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
Zugelassene Revisionsexpertin

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PSP Swiss Property
Geschäftsleitung
Kolinplatz 2
6300 Zug

Zürich, 23. Januar 2020

Bericht des unabhängigen Schätzungs- experten

An die Geschäftsleitung der PSP Swiss Property AG

Referenz-Nummer
102255.1931

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 2019 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. Es werden zudem die Regularien von IFRS 16 berücksichtigt und bei Liegenschaften im Baurecht der jeweils frühestmögliche Heimfall eingerechnet.

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 wird auf 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. Durchlaufende 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 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden neun Liegenschaften der PSP Real Estate AG sowie zwei Liegenschaften der PSP Properties AG besichtigt.

Ergebnisse

Per 31. Dezember 2019 wurden von Wüest Partner die Werte der insgesamt 161¹ Anlageliegenschaften beziehungsweise Liegenschaftsteile sowie der sieben zum Fair Value bilanzierten Entwicklungsliegenschaften nach IAS 40 ermittelt. Der «Fair Value» aller 161 Anlageliegenschaften zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 beträgt 7'206'700'000 Schweizer Franken und derjenige der Entwicklungsliegenschaften 650'690'000 Schweizer Franken.

Veränderungen in der Berichtsperiode

In der Berichtsperiode vom 1. Juli 2019 bis 31. Dezember 2019 wurden zwei Liegenschaften verkauft:

- Bankstrasse 11, 8610 Uster;
- Rue de Berne 6, Rue Pécolat 1, 1201 Genf.

Zudem wurden drei Liegenschaften von den Anlageliegenschaften zu den Entwicklungsliegenschaften umklassiert:

- Sihlramtsstrasse 5, 8001 Zürich;
- Zurlindenstrasse 134, 8003 Zürich;
- Seestrasse 40/42, 8802 Kilchberg ZH;

Im selben Zeitraum wurden abschliessend keine Zukäufe oder Umklassierungen von Entwicklungsliegenschaften zu Anlageliegenschaften getätigt.

¹ Exklusive Liegenschaft Seestrasse 353, Zürich, weil eigengenutzt.

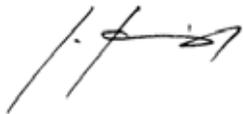
Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

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.

Zürich, 23. Januar 2020
Wüest Partner AG



Patrik Schmid
Chartered Surveyor MRICS | dipl. Architekt ETH/SIA | MAS ETH MTEC/BWI | Partner



Jan Bärthel
Chartered Surveyor MRICS | dipl. Bauingenieur TU | MSc in Real Estate (CUREM) | Partner

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	2.46	4.72	3.25
Genf	2.51	4.42	3.26
Lausanne	2.76	4.32	3.44
Basel	3.01	3.87	3.50
Bern	2.76	4.32	3.32
Andere Regionen	3.06	5.53	3.96
Alle Regionen	2.46	5.53	3.33

* 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 - 820	180 - 5'850	50 - 500	35 - 590	100 - 700	158 - 699
Genf	200 - 680	280 - 3'000	100 - 450	60 - 450	100 - 490	268 - 350
Lausanne	150 - 390	290 - 1'500	80 - 310	70 - 300	150 - 360	130 - 396
Basel	180 - 360	95 - 2'400	85 - 400	120 - 250	120 - 350	150 - 320
Bern	130 - 390	80 - 1'300	30 - 200	60 - 180	140 - 250	173 - 500
Andere Regionen	140 - 360	150 - 1'650	50 - 250	60 - 200	100 - 400	192 - 389
Alle Regionen	125 - 820	80 - 5'850	30 - 500	35 - 590	100 - 700	130 - 699

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	2.0 - 15.0	2.0 - 30.0	1.5 - 60.0	1.0 - 25.0	1.0 - 50.0	1.0 - 15.0
Genf	3.0 - 5.5	3.0 - 6.0	2.0 - 10.0	3.0 - 8.0	4.5 - 15.0	1.0 - 1.5
Lausanne	4.0 - 9.0	2.0 - 5.0	3.0 - 15.0	3.0 - 10.0	2.0 - 20.0	1.0 - 4.0
Basel	3.0 - 7.0	2.0 - 5.0	3.0 - 20.0	1.0 - 4.0	2.0 - 10.0	2.0 - 5.0
Bern	2.0 - 7.0	3.0 - 10.0	2.5 - 15.0	1.0 - 15.0	1.0 - 10.0	1.5 - 3.0
Andere Regionen	4.0 - 20.0	3.0 - 12.0	3.5 - 30.0	1.0 - 5.0	1.0 - 10.0	1.0 - 5.0
Alle Regionen	2.0 - 20.0	2.0 - 30.0	1.5 - 60.0	1.0 - 25.0	1.0 - 50.0	1.0 - 15.0

Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Die Bewertung basiert auf Mieterspiegeln der PSP Swiss Property per 1. Januar 2020.
- 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 2.46 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
2.25 - 2.49	1	86 100 000	0	0	0	0
2.50 - 2.74	8	628 250 000	1	53 500 000	0	0
2.75 - 2.99	10	702 720 000	5	189 960 000	0	0
3.00 - 3.24	12	710 670 000	3	159 720 000	4	67 040 000
3.25 - 3.49	17	938 420 000	5	275 580 000	3	213 510 000
3.50 - 3.74	11	411 350 000	3	149 030 000	5	221 130 000
3.75 - 3.99	6	566 210 000	1	17 640 000	2	129 750 000
4.00 - 4.24	3	53 530 000	0	0	0	0
4.25 - 4.49	5	157 380 000	1	40 990 000	0	0
4.50 - 4.74	3	57 870 000	0	0	0	0
4.75 - 4.99	0	0	0	0	0	0
5.00 - 5.24	0	0	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	76	4 312 500 000	19	886 420 000	14	631 430 000

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 2019 nominal 3.32% (Ende 2018: 3.50%).

	Region Bern		Region Lausanne		Übrige Standorte		Alle Anlageliegenschaften	
	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert	Anzahl Immobilien	Marktwert
	0	0	0	0	0	0	1	86 100 000
	0	0	0	0	0	0	9	681 750 000
	6	156 610 000	2	109 720 000	0	0	23	1 159 010 000
	1	21 920 000	4	132 530 000	4	50 760 000	28	1 142 640 000
	4	193 410 000	1	6 640 000	1	10 560 000	31	1 638 120 000
	5	139 440 000	2	21 430 000	5	69 810 000	31	1 012 190 000
	0	0	2	48 020 000	3	33 830 000	14	795 450 000
	0	0	2	72 400 000	3	175 790 000	8	301 720 000
	1	32 000 000	3	32 820 000	0	0	10	263 190 000
	0	0	0	0	1	49 140 000	4	107 010 000
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	1	16 380 000	1	16 380 000
	0	0	0	0	0	0	0	0
	0	0	0	0	1	3 140 000	1	3 140 000
	17	543 380 000	16	423 560 000	19	409 410 000	161	7 206 700 000

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	2018	2019
A. EPRA earnings per share (EPS)	CHF	3.64	3.94
B. EPRA NAV per share	CHF	110.24	117.04
C. EPRA triple net asset value per share (NNNAV)	CHF	91.05	97.31
D. EPRA net initial yield	%	3.3	3.4
EPRA «topped-up» net initial yield	%	3.5	3.4
E. EPRA vacancy rate	%	5.0	3.6
F. EPRA cost ratio (including direct vacancy costs)	%	20.6	19.3
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs)	%	18.3	17.9
G. EPRA like-for-like rental change	%	0.9	1.2
H. EPRA cap ex	CHF 1000	318 119	353 651

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

A. EPRA earnings & EPRA earnings per share (EPS) (in CHF 1000)	2018	2019
Earnings per IFRS statement of profit or loss	308 152	453 425
Adjustments to calculate EPRA earnings, exclude:		
Changes in value of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 166 692	- 244 176
Profits or losses on disposal of investment properties, development properties held for investment and other interests	- 2 472	- 14 961
Profits or losses on sales of trading properties including impairment charges in respect of trading properties	- 10 484	- 12 835
Tax on profits or losses on disposals	2 660	4 412
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	35 710	- 5 155
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	166 874	180 711¹
Average number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA EPS in CHF	3.64	3.94

¹ Without the adoption of IFRS 16, EPRA earnings in 2019 would have been TCHF 80 lower.

B. EPRA net asset value (NAV) (in CHF 1 000)	31 December 2018	31 December 2019
NAV per the financial statements	4 156 908	4 450 220
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	4 156 908	4 450 220
Include:		
Revaluation of investment property under construction (IPUC) (if IAS 40 cost option is used)	0	0
Revaluation of own-used properties	1 268	5 546
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	24 652	30 028
Exclude:		
Fair value of financial instruments	19 247	17 458
Deferred tax	854 383	865 143
Goodwill as result of deferred tax	n.a.	n.a.
EPRA NAV	5 056 457	5 368 395
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NAV per share in CHF	110.24	117.04

C. EPRA triple net asset value (NNNAV) (in CHF 1 000)	31 December 2018	31 December 2019
EPRA NAV	5 056 457	5 368 395
Include:		
Fair value of financial instruments	- 19 247	- 17 458
Fair value of debt	- 8 836	- 23 064
Deferred tax	- 851 880	- 864 406
EPRA NNNAV	4 176 494	4 463 467
Number of outstanding shares	45 867 891	45 867 891
EPRA NNNAV per share in CHF	91.05	97.31

D. EPRA net initial yield (NIY) (in CHF 1 000)	31 December 2018	31 December 2019
Investment property - wholly owned	7 366 770	7 873 877
Less developments	- 624 550	- 650 690
Gross up completed property portfolio valuation (B)	6 742 220	7 223 187
Annualised cash passing rental income	272 142	287 826
Property outgoings	- 46 558	- 43 478
Annualised net rents (A)	225 584	244 348
Add: notional rent expiration of rent free periods or other lease incentives	8 590	3 073
Topped-up net annualised rent (C)	234 174	247 421
EPRA NIY (A/B)	3.3%	3.4%
EPRA «topped-up» NIY (C/B)	3.5%	3.4%

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 2018	31 December 2019
Estimated rental value of vacant space (A)	14 670	10 873
Estimated rental value of the whole portfolio (B)	294 628	300 900
EPRA vacancy rate (A/B)	5.0%	3.6%
F. EPRA cost ratio (in CHF 1 000)	2018	2019
Administrative/operating expense line per IFRS income statement	57 519	56 111
Net service charge costs/fees	0	0
Management fees less actual/estimated profit element	39	48
Other operating income/recharges intended to cover overhead expenses less any related profits	0	0
Share of joint ventures expenses	0	0
Investment property depreciation	0	0
Ground rents payable	0	0
EPRA costs (including direct vacancy costs) (A)	57 558	56 159
Direct vacancy costs	6 342	4 139
EPRA costs (excluding direct vacancy costs) (B)	51 216	52 020
Gross rental income less ground rent costs	279 373	290 460
Gross rental income (C)	279 373	290 460
EPRA cost ratio (including direct vacancy costs) (A/C)	20.6%	19.3%
EPRA cost ratio (excluding direct vacancy costs) (B/C)	18.3%	17.9%
Capitalised operating costs	2 449	2 322

Staff costs for the development of own projects amounting to CHF 2.6 million (2018: 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)	2018	2019
Rental income	279 373	290 461
Acquisitions	- 6 507	- 13 775
Disposals	- 4 549	- 873
Developments	- 12 138	- 16 719
Properties' operating expenses	- 12 841	- 12 014
Rent-Free-Periods	5 511	4 765
Other	870	779
Total EPRA like-for-like net rental income	249 719	252 624
EPRA like-for-like change absolute	2 236	2 905
EPRA like-for-like change relative	0.9%	1.2%
EPRA like-for-like change by areas		
Zurich	0.2%	2.3%
Geneva	6.6%	- 0.0%
Basel	- 0.7%	0.4%
Bern	2.5%	- 1.5%
Lausanne	- 3.2%	- 6.8%
Other locations	4.7%	4.6%

Like-for-like net rental growth compares the growth of the net rental income of the portfolio that has been consistently in operation, and not under development, during the two full preceding periods that are described. The value of the portfolio on a like-for-like basis was up 3.7% from CHF 6.219 billion at the end of 2018 to CHF 6.450 billion at the end of 2019.

H. EPRA capex (in CHF 1 000)	2018	2019
Acquisitions	203 763	223 260
Development (ground-up/green field/brown field)	60 813	82 840
Like-for-like portfolio	51 444	45 874
Capitalised interests	2 100	1 677
Capital expenditure	318 119	353 651

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, 24. Februar 2020

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 2019 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 2019.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung wurde das EPRA Reporting mit den EPRA Performance-Kennzahlen von PSP Swiss Property AG für den am 31. Dezember 2019 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)	2018	2019	Anmerkung
Sonstiger betrieblicher Ertrag	874	0	
Total Betriebsertrag	874	0	
Übriger betrieblicher Aufwand	- 3 645	- 3 645	3.1
Total Betriebsaufwand	- 3 645	- 3 645	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (Ebit)	- 2 771	- 3 645	
Finanzertrag	30 872	33 586	3.2
Finanzaufwand	- 24 485	- 20 923	3.3
Total Finanzergebnis	6 387	12 663	
Ordentliches Betriebsergebnis vor Steuern (Ebt)	3 616	9 017	
Direkte Steuern	- 446	- 730	
Jahresgewinn	3 170	8 287	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Bilanz

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019	Anmerkung
Flüssige Mittel	10 511	11 384	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	110	63	
– Gegenüber Beteiligungen	97	72	
Finanzanlagen			
– Übrige Finanzanlagen	125 919	290	3.4
Total Umlaufvermögen	136 638	11 809	
Finanzanlagen			
– Darlehen an Beteiligungen	2 111 900	2 155 400	3.4
– Übrige Finanzanlagen	2 871	3 070	3.4
Beteiligungen	1 322 245	1 322 245	3.5
Total Anlagevermögen	3 437 016	3 480 715	
Total Aktiven	3 573 654	3 492 524	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			
– Gegenüber Dritten	368	308	
Übrige kurzfristige Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	40	40	
Kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	620 000	550 000	3.6
– Gegenüber Beteiligungen	65	129	3.6
Passive Rechnungsabgrenzung	10 794	10 510	
Total kurzfristiges Fremdkapital	631 266	560 987	
Übrige langfristige Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	0	3 007	
Langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten			
– Gegenüber Dritten	1 895 003	2 030 002	3.6
– Gegenüber Beteiligungen	3 900	7 300	3.6
Total langfristiges Fremdkapital	1 898 903	2 040 310	
Aktienkapital	4 587	4 587	
Gesetzliche Kapitalreserve			
– Reserven aus Kapitaleinlagen	381	381	
Gesetzliche Gewinnreserve	2 000	2 000	
Freiwillige Gewinnreserven			
– Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	1 031 974	874 967	
– Bilanzgewinn	4 544	9 293	
Total Eigenkapital	1 043 485	891 228	
Total Passiven	3 573 654	3 492 524	

Der Anhang ist Bestandteil dieser Jahresrechnung.

Anhang zur Jahresrechnung 2019

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 2019 der PSP Swiss Property AG wurde durch den Verwaltungsrat am 24. Februar 2020 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 Finanzergebnis

Finanzertrag resultiert im Wesentlichen aufgrund von Zinserträgen aus Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen. Finanzaufwand umfasst im Wesentlichen Zinsaufwendungen für Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten.

2.4 Flüssige Mittel

Flüssige Mittel werden zu Nominalwerten bilanziert; sie umfassen ausschliesslich Bankguthaben.

2.5 Forderungen

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

2.6 Darlehen an Beteiligungen

Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen werden zum Nominalwert bilanziert. Im Bedarfsfall werden Wertberichtigungen für allfällige Wertverluste berücksichtigt.

2.7 Beteiligungen

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

2.8 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. Ein Agio (abzüglich Emissionskosten) wird in den übrigen langfristigen Verbindlichkeiten bilanziert und über die Laufzeit der Anleihe (linear) aufgelöst. Emissions- und Finanzierungsnebenkosten werden aktiviert und über die Laufzeit der Anleihe amortisiert.

2.9 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 Übriger betrieblicher Aufwand

(in CHF 1 000)	2018	2019
Investor Relations / Gesellschaftsaufwand	- 2 829	- 2 890
Verwaltungsratsaufwand	- 724	- 719
Sonstiger Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 92	- 36
Total übriger betrieblicher Aufwand	- 3 645	- 3 645

3.2 Finanzertrag

(in CHF 1 000)	2018	2019
Erträge aus Darlehen an Beteiligungen	30 773	33 524
Übriger Finanzertrag	99	62
Total Finanzertrag	30 872	33 586

3.3 Finanzaufwand

(in CHF 1 000)	2018	2019
Zinsaufwand aus Finanzverbindlichkeiten gegenüber Dritten	- 21 552	- 18 039
Zinsaufwand aus flüssigen Mitteln	- 86	- 110
Übriger Finanzaufwand	- 2 847	- 2 774
Total Finanzaufwand	- 24 485	- 20 923

3.4 Finanzanlagen

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Festgeldanlage	125 000	0
Übrige Finanzanlagen	919	290
Total kurzfristige Finanzanlagen	125 919	290
Darlehen an Beteiligungen	2 111 900	2 155 400
Übrige Finanzanlagen	2 871	3 070
Total langfristige Finanzanlagen	2 114 771	2 158 470
Total Finanzanlagen	2 240 690	2 158 760

Finanzanlagen bestehen im Wesentlichen in Form von Darlehen an direkte oder indirekte Beteiligungen.

3.5 Beteiligungen

(in CHF 1 000)	Sitz	Aktienkapital 2018	Beteiligungs- quote 2018	Aktienkapital 2019	Beteiligungs- quote 2019
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».

3.6 Verzinsliche Verbindlichkeiten

(in CHF 1 000)	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	500 000	350 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	65	129
Kurzfristige Anleihen	120 000	200 000
Total kurzfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	620 065	550 129
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	620 000	450 000
Finanzverbindlichkeiten gegenüber Beteiligungen	3 900	7 300
Langfristige Anleihen	1 275 003	1 580 002
Total langfristige verzinsliche Verbindlichkeiten	1 898 903	2 037 302

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 2019 (wie auch im Vorjahr) waren keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen ausstehend, die durch Grundpfänder auf Liegenschaften gesichert sind, und es bestanden auch keine Finanzverbindlichkeiten und Anleihen mit Amortisationspflicht.

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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.17	Emission / Rückzahlung	Amortisation Emissions- kosten	Umglie- dung	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

(in CHF 1 000)	Bilanzwert 31.12.18	Emission / Rückzahlung	Amortisation Emissions- kosten	Umglie- dung	Bilanzwert 31.12.19
1.000%-Anleihe, fällig 08.02.19	120 000	- 120 000	0	0	n.a.
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	n.a.	0	0	200 000	200 000
Total kurzfristige Anleihen	120 000	- 120 000	0	200 000	200 000
1.375%-Anleihe, fällig 04.02.20	200 000	0	0	- 200 000	n.a.
0.045%-Anleihe, fällig 20.12.21	150 000	0	0	0	150 000
0.060%-Anleihe, fällig 11.02.22	100 000	0	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	75 000	- 1	0	300 002
1.000%-Anleihe, fällig 06.02.25	100 000	0	0	0	100 000
0.375%-Anleihe, fällig 29.04.26	200 000	0	0	0	200 000
0.700%-Anleihe, fällig 08.02.27	n.a.	180 000	0	0	180 000
0.550%-Anleihe, fällig 04.02.28	n.a.	150 000	0	0	150 000
0.000%-Anleihe, fällig 06.02.30	n.a.	100 000	0	0	100 000
Total langfristige Anleihen	1 275 003	505 000	- 1	- 200 000	1 580 002

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 2019 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 2018	Stimmrechtsanteil 31. Dezember 2019
Alony Hetz Properties & Investments Ltd	Ramat-Gan, Israel	10.03%	7.96%
BlackRock Inc.	New York, N.Y., USA	5.95%	5.95%
Credit Suisse Funds AG	Zürich, Schweiz	3.01%	5.20%
Nicht meldepflichtiger Nominee (Chase Nominees Ltd)	London, UK	11.04%	9.86%

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 2018	31. Dezember 2019
Dr. Luciano Gabriel, Präsident	198 004	198 004
Corinne Denzler, Mitglied	250	250
Adrian Dudle, Mitglied	0	0
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied	2 000	2 000
Nathan Hetz, Mitglied ¹	4 600 000	3 650 000
Josef Stadler, Mitglied	168	168
Aviram Wertheim, Mitglied	0	0
Total	4 800 422	3 850 422

¹ 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 2018	31. Dezember 2019
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer	50 031	50 000
Adrian Murer, Chief Investment Officer	7 013	7 524
Martin Heggli, Chief Operating Officer	2 390	2 646
Total	59 434	60 170

Weder die Mitglieder des Verwaltungsrats noch die Mitglieder der Geschäftsleitung hielten im Geschäftsjahr und dem Vorjahr Optionen auf PSP-Aktien. Wie im Vorjahr wurden 2019 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	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.
Käufe	2 300	234	101.53
Erfolgsabhängige Vergütung in Aktien für Geschäftsleitung	- 2 300	- 227	98.82
Effekt aus Vergütung in Aktien		- 6	
31. Dezember 2019	0	n.a.	n.a.

4.5 Eventualverbindlichkeiten

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

4.6 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. Februar 2020 wurden zwei Anleihen emittiert; eine 0.00%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit in 2021 und eine 0.15%-Anleihe mit einem Volumen von CHF 150 Mio. und einer Fälligkeit in 2029.

Ansonsten fanden nach dem Bilanzstichtag keine wesentlichen Ereignisse statt.

Antrag des Verwaltungsrats über die Verwendung des Bilanzgewinns

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2020 die Verwendung des Bilanzgewinns 2019 und der statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven sowie die Ausschüttung einer Dividende von **CHF 3.60 brutto pro Aktie** an die Aktionäre wie folgt:

Bilanzgewinn (in CHF 1 000)	2018	2019
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	1 374	1 006
Jahresgewinn	3 170	8 287
Bilanzgewinn	4 544	9 293
Zuweisung aus den statutarischen und beschlussmässigen Gewinnreserven	157 000	157 000
Total zur Verfügung der Generalversammlung	161 544	166 293
Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.60 brutto pro Aktie	- 160 538	- 165 124
Vortrag auf neue Rechnung	1 006	1 169

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

Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven (in CHF 1 000)	2018	2019
Vortrag aus dem Vorjahr	1 031 962	874 974
Effekt aus Vergütung in Aktien	11	- 6
Statutarische und beschlussmässige Gewinnreserven	1 031 974	874 967
Zuweisung an Bilanzgewinn	- 157 000	- 157 000
Vortrag auf neue Rechnung	874 974	717 967

Bei Gutheissung des Antrags erfolgt die Auszahlung der Dividende von CHF 3.60 brutto pro Aktie unter Abzug der Verrechnungssteuer und voraussichtlich ab dem 17. April 2020; ab dem 15. April 2020 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, 24. Februar 2020

Bericht der Revisionsstelle zur Jahresrechnung

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang (Seiten 114 bis 123), für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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
Zugelassene Revisionsexpertin

Vergütungen von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

128 Vergütungsbericht

132 Erläuterungen zum Vergütungssystem

141 Anträge an die Generalversammlung 2020

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 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.

Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats für das Geschäftsjahr 2019 (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	0	160
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	0	91
Josef Stadler, Mitglied	75	0	0	3	78
Aviram Wertheim, Mitglied	107	0	0	4	111
Total	658	0	0	13	671

¹ Die rentenbildenden Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 13 werden als Vergütungselemente erfasst und unter den Arbeitgeberbeiträgen Vorsorge ausgewiesen. Der gesamte Arbeitgeberbeitrag an die Sozialversicherungen (AHV/IV/EO) beträgt TCHF 32. Kein Verwaltungsratsmitglied ist einer Einrichtung der beruflichen Vorsorge der Gesellschaft (Pensionskasse) angeschlossen.

2 Vergütungen der Geschäftsleitung

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2018 (in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
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.

Entschädigungen an Mitglieder der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2019 (in CHF 1 000)	Feste Vergütung in bar	Erfolgsabhängige Vergütung in bar	Übrige Leistungen	Erfolgsabhängige Vergütung in Form von vertraglich gesperrten Aktien ¹		Arbeitgeberbeiträge Vorsorge ²	Gesamttotal Vergütungen
				Beträge	in Anzahl Aktien		
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/ Chief Financial Officer	652	0	0	1 354	10 391	125	2 131
Adrian Murer, Chief Investment Officer	452	451	0	451	3 464	83	1 437
Martin Heggli, Chief Operating Officer	272	226	0	226	1 732	48	771
Total	1 376	677	0	2 031	15 587	256	4 339

1 Zuguteilt zum Marktwert pro Aktie (Durchschnitt der Tagesschlusskurse der Woche 50/2019: CHF 130.30).

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 193. 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 2019 und werden nach dem Accrual-Prinzip offengelegt (periodengerechte Erfassung, unabhängig vom Zahlungsstrom).

Das Vergütungssystem und die Veränderungen in den Vergütungen 2019 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 2019 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 2019 – wie bereits per 31. Dezember 2018 – keine entsprechenden Forderungen gegenüber diesem Personenkreis.

Im Geschäftsjahr 2019 wurden Rechtsberatungshonorare in der Höhe von TCHF 9 an Rechtsanwälte der Kanzlei Niederer Kraft Frey AG, Zürich, bezahlt, in welcher Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser Partner ist (2018: TCHF 4). An Herrn Prof. Dr. Forstmoser selber wurden keine Rechtsberatungshonorare ausbezahlt. Ebenfalls wurden keine Honorare mehr an eine Herrn Adrian Dudle nahestehende Person bezahlt.¹

Seit 2001 besteht ein Mietvertrag, wonach Niederer Kraft Frey AG von PSP Swiss Property Lagerräume zu einem Jahresmietzins im Berichtsjahr von TCHF 95 mietete (2018: TCHF 100). Dieser Jahresmietzins war 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 > Investoren > Governance > Corporate Governance).

Wie bereits im Vorjahr wurden auch im Geschäftsjahr 2019 ansonsten keine weiteren, offenzulegenden Vergütungen an gegenwärtige oder frühere Mitglieder des Verwaltungsrats oder der Geschäftsleitung bzw. an diesen nahestehende Personen direkt oder indirekt ausbezahlt.

¹ Im Geschäftsjahr 2018 wurden 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.



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, 24. Februar 2020

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 2019 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 2019 abgeschlossene Geschäftsjahr dem Gesetz und den Art. 14–16 der VegüV.

Ernst & Young AG

Daniel Zaugg
Zugelassener Revisionsexperte
(Leitender Revisor)

Tobias Meyer
Zugelassene Revisionsexpertin

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 2019** 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 Gewinn pro Aktie (EPS) ohne Liegenschaftserfolge 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 2019**.

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 ff. 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 4. April 2019** 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 2019**:

- *Nicht-exekutive Mitglieder des Verwaltungsrats erhalten eine **festе 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 2019 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 2019 sind im Vergütungsbericht in **Ziffer 1** ausgewiesen.

4.3 Nachtrag: 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, einschliesslich des Verwaltungsratspräsidenten, von TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 genehmigt. Der Maximalbetrag wurde gestützt auf die Annahme von maximal zehn Sitzungen während der Amtsdauer errechnet. Da zum Zeitpunkt der Veröffentlichung des Vergütungsberichts 2018 am 26. Februar 2019 die Anzahl der bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 ausstehenden Verwaltungsratssitzungen nicht definitiv feststand, konnte der Gesamtbetrag der Vergütungen darin nur vorläufig mit einem Betrag von TCHF 672 genannt werden. Der definitive Gesamtbetrag der Vergütungen beträgt **TCHF 672** und setzt sich wie folgt zusammen:

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	von oGV 2018 bis oGV 2019
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 Inklusiv rentenbildende Arbeitgeberbeiträge an die Alters- und Hinterlassenenversicherung (AHV) von insgesamt TCHF 14.

Die Verwaltungsratsvergütungen von **TCHF 672** (Vorperiode: TCHF 677) für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2018 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2019 liegen damit deutlich **unter dem genehmigten maximalen Gesamtbetrag von TCHF 1 000**.

4.4 Die Verwaltungsratsvergütungen für den Zeitraum von der ordentlichen Generalversammlung 2019 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020

An der ordentlichen Generalversammlung vom 4. April 2019 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen an die Verwaltungsratsmitglieder von **TCHF 1 000 bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020** 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 2019 sind im Vergütungsbericht in Ziffer 1 zusammengestellt. Sie betragen insgesamt TCHF 671 (Vorjahr: TCHF 673). Die seit der Generalversammlung 2019 bis zum 31. Dezember 2019 ausgerichteten Vergütungen basieren auf der Anzahl von drei abgehaltenen Sitzungen und erreichen TCHF 499. Unter der Annahme, dass bis zur ordentlichen Generalversammlung 2020 nur eine weitere ordentliche Sitzung stattfindet, wird sich dieser Betrag noch um TCHF 172 auf **TCHF 671** erhöhen.

Total der Entschädigungen an Mitglieder des Verwaltungsrats ^{1, 2}	(in CHF 1 000)	von oGV 2019 bis 31. Dezember 2019	vom 1. Januar 2020 bis oGV 2020 ³	von oGV 2019 bis oGV 2020 ³
Dr. Luciano Gabriel, Präsident		120	40	160
Corinne Denzler, Mitglied		59	20	78
Adrian Dudle, Mitglied		59	20	78
Prof. Dr. Peter Forstmoser, Mitglied		56	19	75
Nathan Hetz, Mitglied		64	27	91
Josef Stadler, Mitglied		59	20	78
Aviram Wertheim, Mitglied		83	28	111
Total		499	172	671

1 Vgl. Ziffer 1 des Vergütungsberichts.

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

3 Gestützt auf die Annahme einer Verwaltungsratsitzung mit allen Mitgliedern zwischen dem 1. Januar 2020 und der ordentlichen Generalversammlung 2020.

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 2020 ausweisen.

5 Die Geschäftsleitungsvergütungen

5.1 Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen

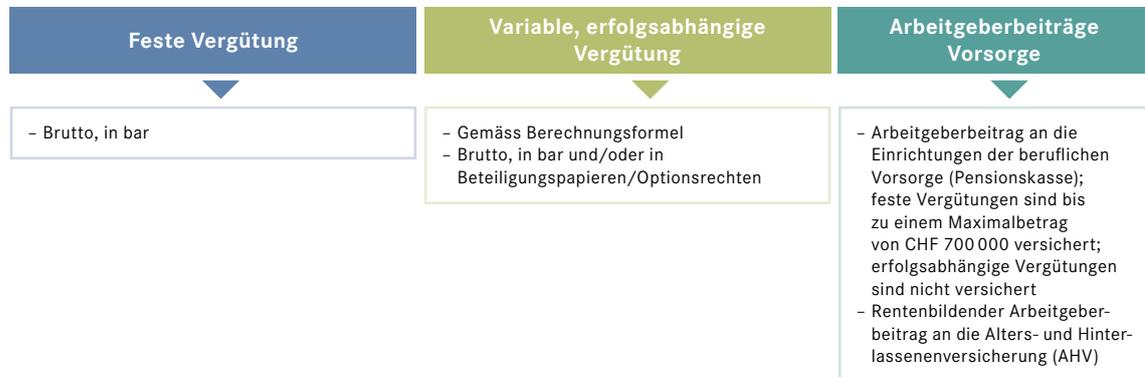
Die Grundlagen und Elemente der Geschäftsleitungsvergütungen galten unverändert gegenüber dem Vorjahr für das **gesamte Geschäftsjahr 2019**:

- *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 und galt unverändert für das gesamte Geschäftsjahr 2019.

¹ 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 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 2019**.

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 (siehe dazu Artikel 23 (3) der Statuten).

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 im jeweiligen Geschäftsjahr (nachfolgend «EPS ohne Liegenschaftserfolge»)¹, dessen Veränderung gegenüber dem Vorjahr und einen Koeffizienten. Dieser Koeffizient wird für jedes Geschäftsleitungsmitglied individuell festgelegt (der «individuelle Koeffizient»). Mit Ausnahme dieses individuellen Koeffizienten ist die Formel für **alle Mitglieder der Geschäftsleitung identisch**. Sowohl Formel wie auch die individuellen Koeffizienten sind in den entsprechenden **Arbeitsverträgen der Geschäftsleitungsmitglieder** festgelegt.

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

Legende:

- K = Individueller Koeffizient
- EPS^{w/o IRE} = Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge¹
- EPS^{IRE} = Beitrag der Liegenschaftserfolge zum Gewinn pro Aktie²
- ΔEPS^{w/o IRE} = Veränderung des Gewinns pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge¹ gegenüber dem Vorjahr

- K für Giacomo Balzarini = 120 000 (2018: 120 000)
- K für Martin Heggli = 40 000 (2018: 40 000)
- K für Adrian Murer = 80 000 (2018: 80 000)

¹ Es gilt – wie im Vorjahr – die Definition zu «Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 91, Anmerkung 30.

² Es gilt – wie im Vorjahr – die Definition zu «Gewinn pro Aktie» auf Seite 91, Anmerkung 30.

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 Liegenschaftserfolge berücksichtigt, sondern auch dessen Veränderung. Eine positive (negative) Veränderung des EPS ohne Liegenschaftserfolge 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 2019 unverändert gegenüber dem Vorjahr: TCHF 2 200 für Giacomo Balzarini (2018: TCHF 2 200); TCHF 1 500 für Adrian Murer (2018: TCHF 1 500) und TCHF 800 für Martin Heggli (2018: TCHF 800).

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 2019 resultieren somit folgende maximal möglichen erfolgsabhängigen Vergütungen: TCHF 1 423 für Giacomo Balzarini (2018: TCHF 1 423), TCHF 966 für Adrian Murer (2018: TCHF 966) und TCHF 481 für Martin Heggli (2018: TCHF 500).

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

5.4 Die Geschäftsleitungsvergütungen 2019

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 2019**, namentlich betreffend den Cap, die Berechnungsformel sowie den individuellen Koeffizienten «K».

Die Vergütungen der Geschäftsleitungsmitglieder für das **Geschäftsjahr 2019** 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		Σ
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	
	Giacomo Balzarini	652	652	0	0	125	126	1 354	866	2 131	
Martin Heggli	272	272	0	0	48	28	451	289	771	589	182
Adrian Murer ²	452	452	0	0	83	82	903	577	1 437	1 111	326
Total	1 376	1 376	0	0	256	236	2 708	1 731	4 339	3 343	996

¹ Das Verhältnis zur festen Vergütung beträgt für Giacomo Balzarini 208% (2018: 133%), für Martin Heggli 166% (2018: 106%) und für Adrian Murer 200% (2018: 128%).

² Ausscheiden aus der Geschäftsleitung am 31. Dezember 2019; Austritt aus der Gesellschaft spätestens per 31. März 2020. Die nach Massgabe des Arbeitsvertrags bzw. der entsprechenden Aufhebungsvereinbarung bis zum spätesten Austrittstermin vom 31. März 2020 geschuldete Entschädigung, welche – anteilig – die feste Vergütung, die erfolgsabhängige Vergütung, die übrigen Leistungen und die Arbeitgeberbeiträge Vorsorge umfasst, wird erst mit Abschluss des Geschäftsjahrs 2020 bzw. im Vergütungsbericht 2020 aufgrund der dann zumaligen Geschäftsergebnisse erfasst werden.

Der **Gesamtbetrag der ausgerichteten Vergütungen** erreichte **TCHF 4 339** (2018: TCHF 3 343). Im Vergleich zum Vorjahr resultierte eine **Steigerung** um TCHF 996. Dies hauptsächlich wegen der höheren **erfolgsabhängigen Vergütungen**.

Die **erfolgsabhängigen Vergütungen** nahmen im Vergleich zum Vorjahr von TCHF 1 731 auf **TCHF 2 708** zu. Dies wegen des sehr guten Geschäftsergebnisses, das sich in der positiven **Veränderung des Gewinns pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge** (CHF 4.69; 2018: CHF 3.84) sowie **des Gewinns pro Aktie** (CHF 9.89; 2018: CHF 6.72) im Vergleich zum Vorjahr zeigt.

Die **Aktien für das Geschäftsjahr 2019** wurden zum durchschnittlichen Tagesschlusskurs der Börsenhandelstage der Kalenderwoche 50/2019 von CHF 130.30 zugeteilt (2018: Kalenderwoche 50/2018: CHF 98.97).

5.5 Geschäftsleitungsvergütungen 2019 innerhalb des genehmigten Gesamtbetrags

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2018 hat die Generalversammlung einen maximalen Gesamtbetrag der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2019 in Höhe von TCHF 4 500** genehmigt (2018: TCHF 4 500). Dieser vorab genehmigte Gesamtbetrag reichte für die tatsächlich ausgerichteten Vergütungen für die Mitglieder der Geschäftsleitung in Höhe von insgesamt **TCHF 4 339** 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 2019 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 2019	31. Dezember 2018
Giacomo Balzarini, Chief Executive Officer/Chief Financial Officer ¹	50 000	50 031
Martin Heggli, Chief Operating Officer	2 646	2 390
Adrian Murer, Chief Investment Officer	7 524	7 013
Total	60 170	59 434

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 auf Empfehlung des Vergütungsausschusses keine Veranlassung gesehen, die Vergütungsgrundsätze von Verwaltungsrat und Geschäftsleitung im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 zu ändern.

Im Geschäftsjahr 2019 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 bis 31. Dezember 2019 – unverändert geblieben.

Der Verwaltungsrat hat mit Empfehlung des Vergütungsausschusses den Arbeitsvertrag mit Reto Grunder, Chief Investment Officer seit 1. Januar 2020, nach dem bisher für die Mitglieder der Geschäftsleitung geltenden Muster in freiem Ermessen genehmigt, insbesondere eine feste Vergütung von TCHF 352, eine erfolgsabhängige Vergütung gestützt auf die Berechnungsformel gemäss Ziffer 5.2 mit einem individuellen Koeffizienten «K» von 60 000 sowie einem Cap von TCHF 1 130. Ebenfalls hat der Verwaltungsrat mit Empfehlung des Vergütungsausschusses die Anpassung des Arbeitsvertrags von Martin Heggli per 1. Januar 2020 in freiem Ermessen genehmigt, mit einer neuen festen Vergütung von TCHF 302 (vorher: TCHF 272) und einem neuen Cap von TCHF 820 (vorher: TCHF 800). Die entsprechenden Cap in der Summe von TCHF 4 150 werden für den Antrag an die Generalversammlung 2020 zur Genehmigung der maximalen Gesamtvergütung der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021 entsprechend berücksichtigt (siehe «Anträge an die Generalversammlung 2020» auf der folgenden Seite).

Anträge an die Generalversammlung 2020

Der Verwaltungsrat wird der ordentlichen Generalversammlung vom Donnerstag, 9. April 2020 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 2019 zur Annahme in einer Konsultativabstimmung zu unterbreiten.

2 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2020 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen des Verwaltungsrats von der ordentlichen Generalversammlung 2020 **bis zur ordentlichen Generalversammlung 2021** beantragen.

Die Berechnung des **maximalen Gesamtbetrags** basiert auf der **Summe der – gegenüber dem Vorjahr unveränderten – festen Honorare** aller zur Wahl vorgeschlagenen Verwaltungsratsmitglieder (inklusive Verwaltungsratspräsident), **samt allfälliger Zusatzbeträge** für aus dem Ausland anreisende Mitglieder und unter Annahme von maximal acht 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 9. April 2020 verwiesen.

3 Genehmigung des maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2021

In Übereinstimmung mit den Statuten wird der Verwaltungsrat der Generalversammlung 2020 die Genehmigung eines maximalen Gesamtbetrags der Vergütungen der Geschäftsleitung **für das Geschäftsjahr 2021** 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 4 150 000** (Vorperiode: CHF 4 500 000). Für Einzelheiten wird auf die Einladung zur Generalversammlung vom 9. April 2020 verwiesen.

Die effektiven Vergütungen 2021 werden aufgrund der Arbeitsverträge und der Ergebnisse des Geschäftsjahrs 2021 festgestellt. Sie werden im Vergütungsbericht 2021 detailliert dargestellt, zu dem die Generalversammlung 2022 im Rahmen einer Konsultativabstimmung Stellung nehmen kann.

Corporate Governance

144 Corporate Governance

144 Gruppenstruktur und Aktionariat

146 Kapitalstruktur

149 Verwaltungsrat

158 Geschäftsleitung

160 Vergütungen, Beteiligungen und Darlehen

162 Mitwirkungsrechte der Aktionäre

163 Kontrollwechsel und Abwehrmassnahmen

163 Revisionsstelle

164 Informationspolitik

Corporate Governance

Dieser Corporate Governance-Bericht bezieht sich grundsätzlich auf die Verhältnisse am 31. Dezember 2019 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 Gruppenstruktur



Kotierte Holdinggesellschaft

Gesellschaft	PSP Swiss Property AG
Sitz	Zug, Schweiz
Kotierung	SIX Swiss Exchange, Zürich
Börsenkapitalisierung 31. Dezember 2019	CHF 6.128 Mrd.
Von Tochtergesellschaften gehaltene PSP-Aktien	0%
Symbol	PSPN
Valor	1829415
ISIN	CH 0018294154

Nicht kotierte Beteiligungen

Vgl. Jahresrechnung der PSP Swiss Property AG, Anmerkung 3.5, Seite 119.

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

² Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

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 2019

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

Der Gesellschaft sind die folgenden bedeutenden Aktionäre bekannt:

- (a) **Alony Hetz Properties & Investments Ltd**, Ramat-Gan, Israel, gemäss **Angaben des Aktionärs** 3 650 000 Aktien mit einem Stimmrechtsanteil von 7.96% (31. Dezember 2018: 4 600 000 Aktien). Im Berichtsjahr erfolgte eine Offenlegungsmeldung.
- (b) **Credit Suisse Funds AG**, Zürich, mit einem Stimmrechtsanteil von 5.2% gemäss **Offenlegungsmeldung/Publikation vom 14. November 2019** (31. Dezember 2018: 3.01%). Im Berichtsjahr erfolgten drei Offenlegungsmeldungen.
- (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) **Zwei nicht meldepflichtige Nominees** mit Stimmrechtsanteilen von 9.86% (Chase Nominees Ltd, London, UK; im Vorjahr: 11.04%) bzw. von 3.27% (Nortrust Nominees Limited, London, UK; im Vorjahr: n/a).

1.3 Kreuzbeteiligungen

Per 31. Dezember 2019 bestanden keine Kreuzbeteiligungen.

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

1.4 Aktionariat per 31. Dezember 2019

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	3 705	82.15	865 230	1.89			
1 001 bis 10 000	557	12.35	1 766 932	3.85			
10 001 bis 100 000	202	4.48	6 267 792	13.66			
100 001 bis 1 000 000	43	0.95	11 356 917	24.76			
1 000 001 bis 1 376 036	0	0	0	0			
1 376 037 (3%) bis 2 293 394	1	0.02	1 501 579	3.27			
2 293 395 (5%) und mehr	2	0.05	8 172 096	17.82			
Total eingetragene Aktionäre/Aktien	4 510	100.00	29 930 546	65.25			
Total nicht eingetragene Aktien					15 937 345	34.75	
Total							45 867 891

Eingetragene Aktionäre und Aktien	Eingetragene Aktionäre		Eingetragene Aktien	
	Anzahl	%	Anzahl	%
Natürliche Personen	3 850	85.37	2 589 507	8.65
Juristische Personen	660	14.63	27 341 039	91.35
<i>(davon Nominees/Treuhänder)</i>	(50)	(1.11)	(8 642 017)	(28.87)
Total	4 510	100.00	29 930 546	100.00
Schweiz	4 187	92.84	16 718 408	55.86
Europa (ohne Schweiz)	250	5.54	8 249 974	27.56
Nordamerika	28	0.62	1 122 718	3.75
Andere Länder	45	1.00	3 839 446	12.83
Total	4 510	100.00	29 930 546	100.00

2 Kapitalstruktur

2.1 Aktienkapital per 31. Dezember 2019

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 2017	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2018	45 867 891	0.10	4 587
Ausgegebenes, voll einbezahltes Aktienkapital 31. Dezember 2019	45 867 891	0.10	4 587
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2017	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2018	2 000 000	0.10	200
Bedingtes Aktienkapital 31. Dezember 2019	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 2019 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 Statuten⁴ verwiesen.

2.6 Nominee-Eintragungen

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

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

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

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

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

Am 31. Dezember 2019 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 2019 waren weder Wandelanleihen noch Optionen ausstehend.

⁴ 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 2019 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. Ab März 2020 wird Frau Denzler die Position des General Managers des Chenot Palace in Weggis übernehmen.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Frau Denzler am 31. Dezember 2019 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

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

Ausbildung: Lic. iur. Universität Freiburg i. Ue. (1989), Zulassung 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 2019 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 2019 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Präsident des Verwaltungsrats der 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 2019 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, der börsenkotierten Energix – Renewable Energies Ltd, Ramat-Gan, Israel, und der Brockton Everlast Inc. Limited, London, UK, welche alle von Alony Hetz Properties & Investments Ltd kontrolliert werden, sowie Präsident des Verwaltungsrats der Carr Properties Corporation, Washington D.C., USA, einer Beteiligungsgesellschaft der Alony Hetz Properties & Investments Ltd.

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

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

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

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben dem Mandat bei der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Stadler am 31. Dezember 2019 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 2019 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 2019 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 2019 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 Statuten⁴). 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 Statuten⁴ als Gesamtorgan aus. Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 18 der Statuten⁴ 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). Eine eigentliche Aufgabenteilung innerhalb des Verwaltungsrats ist 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.

⁴ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

3.4.2 Verwaltungsratsausschüsse

Der Verwaltungsrat sieht bei der gegenwärtigen Grösse des Verwaltungsrats 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 einen **Prüfungsausschuss (Audit Committee)**, einen **Vergütungsausschuss (Compensation Committee)** und einen **Nominationsausschuss (Nomination Committee)**, die jeweils grundsätzlich nur beratende bzw. vorbereitende Tätigkeiten ausüben.

Dem **Prüfungsausschuss** gehören die folgenden vier Verwaltungsratsmitglieder an. Vorsitzender ist Herr Prof. Dr. Forstmoser.

	Mitglied seit der Generalversammlung vom
Prof. Dr. Peter Forstmoser	30. März 2010
Adrian Dudle	3. April 2014
Nathan Hetz ¹	9. Mai 2007
Josef Stadler	2. April 2009

¹ bzw. seit Bestehen des Prüfungsausschusses

Der Prüfungsausschuss gibt dem Verwaltungsrat Empfehlungen ab, vor allem bezüglich Abnahmen der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsrechnungen und betreffend die Beurteilungen der Wirksamkeit der Revision, der Leistung, Honorierung und Unabhängigkeit der Revisionsstelle sowie der Beziehungen zu derselben. 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 durch die Generalversammlung 2019 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 beziehen 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.

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 Prüfungsausschusses erfolgen namentlich in Vorbereitung der Jahres-, Halbjahres- und Quartalsabschlüsse und der Beschlussfassung über den Antrag an die Generalversammlung zur (Neu- oder Wieder-)Wahl der Revisionsstelle. Der Nominationsausschuss tagt nach Bedarf, vorab zur Vorbereitung der Anträge an die Generalversammlung in Sachen (Neu- oder Wieder-)Wahlen in den Verwaltungsrat.

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Verwaltungsratssitzungen statt, deren Sitzungsdauer im Durchschnitt zwei Stunden betrug. Der Prüfungsausschuss tagte viermal, mit durchschnittlich einstündiger Sitzungsdauer; der Vergütungsausschuss und der Nominationsausschuss einmal, mit halbstündiger Sitzungsdauer. Der Verwaltungsrat sowie der Vergütungs- und der Nominationsausschuss fassten einen Beschluss auf dem Zirkulationsweg und standen überdies über Telefon und Email in Kontakt. Die Teilnahmequote (Attendance) lag an sämtlichen Sitzungen von Verwaltungsrat und der Ausschüsse bei 100%.

Im Berichtsjahr hat der Verwaltungsrat auf Empfehlung des Nominationsausschusses insbesondere sämtliche bisherigen Mitglieder, den bisherigen Präsidenten des Verwaltungsrats sowie die bisherigen Mitglieder des Vergütungsausschusses der Generalversammlung 2019 zur Wiederwahl vorgeschlagen. Nach Empfehlung des Nominationsausschusses hat der Verwaltungsrat zudem auf 1. Januar 2020 einen Nachfolger für den auf Ende 2019 ausgeschiedenen Chief Investment Officer als Mitglied der Geschäftsleitung ernannt (siehe unten Ziffer 4.1). Zu den vergütungsspezifischen Tätigkeiten von Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss, siehe Ziffer 6, Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr, auf Seite 140 des Vergütungsberichts.

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 allen vier Verwaltungsratssitzungen und allen vier Sitzungen des Prüfungsausschusses teil.

3.5 Kompetenzregelung zwischen Verwaltungsrat und Geschäftsleitung

Gestützt auf die Delegationsnorm von Artikel 18 der Statuten⁴ 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.

⁴ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

(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.»

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 Prüfungsausschusses 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 Prüfungsausschusses 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 Prüfungsausschuss 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

Die Geschäftsleitung besteht aus drei Mitgliedern. Herr Adrian Murer ist per Ende 2019 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden. Herr Reto Grunder wurde per 1. Januar 2020 zu dessen Nachfolger als Chief Investment Officer und Mitglied der Geschäftsleitung ernannt.

	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 (bis 31. Dezember 2019)	1. Juli 2016
Reto Grunder, Chief Investment Officer (ab 1. Januar 2020)	1. Januar 2020

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 2019 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 Immobilien-treuhandabteilung 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 2019 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 (vom 1. Juli 2016 bis 31. Dezember 2019) und Mitglied des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG (bis Ende 2019).

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 den Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Murer am 31. Dezember 2019 über folgende nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter: Mitglied des Verwaltungsrats der Andermatt-Sedrun Sport AG, Andermatt.

Reto Grunder, 1974, CH, Adliswil, lic. iur. Rechtsanwalt, MLP-HSG, CAS Bau- und Immobilienrecht, Chief Investment Officer (seit 1. Januar 2020) und Mitglied des Verwaltungsrats aller Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG.

Ausbildung: Herr Grunder studierte Rechtswissenschaften an der Universität Bern und schloss 2001 mit dem Lizentiat ab. 2004 erwarb er das Anwaltspatent des Kantons Bern.

Berufliche Tätigkeit: Von 2004 bis 2007 war Herr Grunder als Rechtsanwalt in Anwaltskanzleien in Biel und Thun tätig. 2008 trat er als Legal Counsel in die PSP Swiss Property ein. Dort war er ab 2016 als Asset Manager und im 2019 als Leiter Immobilienhandel tätig.

Weitere Tätigkeiten und Interessenbindungen: Neben Mandaten in den Gruppengesellschaften der PSP Swiss Property AG verfügte Herr Grunder am 1. Januar 2020 über keine nach der RLCG offenzulegenden Tätigkeiten, Funktionen oder Ämter.

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 2019 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.

Zum vergütungsspezifischen Inhalt des Ausscheidens bzw. der Nachfolge des Chief Investment Officers per 31. Dezember 2019 bzw. 1. Januar 2020 siehe Ziffer 6, Vergütungsspezifische Bemerkungen zum Berichtsjahr, auf Seite 140 im Vergütungsbericht.

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 2019 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 2019 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 2019 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 Statuten⁴ 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 Statuten⁴ geregelt.

Die Stimmrechtsvertretung durch den unabhängigen Stimmrechtsvertreter wird in Artikel 13 der Statuten⁴ 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 Statuten⁴ 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 Statuten⁴ 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 Statuten⁴ 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 9. April 2020 fällt der 45. Kalendertag vor dem Versammlungstag auf den 24. Februar 2020.

Zur Stellung von Anträgen im Rahmen der Verhandlungsgegenstände an der Generalversammlung bedarf es keiner vorgängigen Ankündigung (vgl. Artikel 11 (3) der Statuten⁴).

⁴ 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 Statuten⁴ vom Verwaltungsrat bezeichnet. Dieser Stichtag wird den Aktionären spätestens mit der Einladung zur Generalversammlung bekannt gegeben.

In Bezug auf die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2020 fällt dieser Stichtag auf Montag, den 6. April 2020.

Im Übrigen verweisen wir zur Eintragung der Aktionäre und Nutzniesser von PSP-Aktien ins Aktienbuch auf Artikel 8 der Statuten⁴.

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 4. April 2019 wurde sie als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2019 wieder gewählt.

Der für das Revisionsmandat im Geschäftsjahr 2019 verantwortliche Lead-Engagement-Partner (Leitender Revisor) hat sein Amt mit der 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 2019 sowie die Reviews der Halbjahresrechnung per 30. Juni 2019 sowie der Quartalsberichterstattungen per 31. März und 30. September 2019 betragen CHF 0.545 Mio. (Vorjahr: CHF 0.535 Mio.).

⁴ Abrufbar unter: www.psp.info/statuten

8.3 Zusätzliche Honorare

Für die Berichtsperiode wurden von der Ernst & Young AG CHF 0.06 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 der Prüfungsausschuss 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 Prüfungsausschusses 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 Prüfungsausschusses bespricht sich mit dem Leitenden Revisor zumindest vor der ordentlichen Februarsitzung.

Im Berichtsjahr nahmen die Vertreter der Revisionsstelle an vier Sitzungen von Verwaltungsrat und Prüfungsausschuss teil. Der Leitende Revisor traf sich mit dem Vorsitzenden des Prüfungsausschusses im Hinblick auf die Durchführung und Ergebnisse der Revisionsarbeiten für den Jahresabschluss 2019.

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

Der Verwaltungsrat und der Prüfungsausschuss 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

9. April 2020	Ordentliche Generalversammlung 2020, Theater Casino Zug, Zug
5. Mai 2020	Publikation Q1 2020
18. August 2020	Publikation H1 2020
10. November 2020	Publikation Q1–Q3 2020

Vorschau

23. Februar 2021	Publikation FY 2020
31. März 2021	Ordentliche Generalversammlung 2021

www.psp.info

Weitere Informationen sowie alle Publikationen, wie insbesondere der **Geschäftsbericht 2019** 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

170 Anspruchsgruppen und
Wesentlichkeitsanalyse

172 Nachhaltigkeit in
unserer Geschäftsstrategie

173 Portfolio

184 Mieterinnen und Mieter

190 Mitarbeitende

198 Kennzahlen

203 Abgrenzungen und Erklärungen

Nachhaltigkeitsbericht

Seit zehn Jahren berichten wir im Jahresbericht über unsere Anstrengungen im Bereich Nachhaltigkeit, und seit 2015 veröffentlichen wir unsere Indikatoren nach den EPRA Sustainability Best Practices Recommendations (sBPR). Für diese Offenlegung hat uns die EPRA zum vierten Mal in Folge den sBPR Gold Award verliehen.

Unser Nachhaltigkeitsbericht erläutert unsere Aktivitäten im Berichtsjahr und die Schwerpunkte für das kommende Jahr, beschreibt die Priorisierung und Organisation im Bereich Nachhaltigkeit und liefert die entsprechenden Kennzahlen.

Wichtige Aktivitäten im Berichtsjahr:

- **Stärkung der Nachhaltigkeitsorganisation:** Basierend auf unserer Wesentlichkeitsanalyse haben wir die Nachhaltigkeitsorganisation intern breiter abgestützt, erweitert und klarer strukturiert. Das Nachhaltigkeitsdatenmanagement wurde optimiert und insbesondere die Datenbasis für die Energieverbrauchs- und CO₂-Emissionberechnung weiter verbessert. Wir freuen uns auch über den Score A- in der Climate Change 2019-Umfrage von CDP. Dies unterstreicht den Erfolg unserer langjährigen Anstrengungen zur Reduktion unseres CO₂-Fussabdrucks.
- **Stärkung der Nachhaltigkeitskommunikation:** Wir haben zum vierten Mal in Folge den EPRA Gold-Award für unseren Nachhaltigkeitsbericht erhalten. Weiter haben wir uns in der GRESB-Umfrage stark verbessert und den Green Star-Status erreicht.
- **Mieterkommunikation:** Wir haben diverse Massnahmen getroffen, um die partnerschaftliche Zusammenarbeit mit unseren Mieterinnen und Mietern zu weiter zu stärken, die

operationelle Effizienz zu erhöhen und Unterstützung im Bereich Nachhaltigkeit anbieten zu können.

- **Aufwertungen:** Bei bestehenden Liegenschaften haben wir einiges in die Aufwertung der Umgebung investiert, so zum Beispiel beim Richtipark Wallisellen, wo ein einladender grüner Landschaftspark mit einheimischen Pflanzen entstanden ist.
- **Mitarbeitende:** Im Herbst 2019 wurden unsere Mitarbeitenden in einer anonymen Umfrage nach dem Ansatz und der Theorie von Great Place to Work® zu den Themen Arbeitsplatzkultur und Arbeitgeberattraktivität befragt. Aufgrund der überaus positiven Resultate wurden wir als «Great Place to Work» zertifiziert.
- **Vernetzung:** Wir engagierten uns auch 2019 in Panels und nahmen in Interviews mehrfach Stellung zu aktuellen Themen und Trends wie der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft, Nachhaltigkeit im Bau, Arbeitsplätze der Zukunft oder Anforderungen an Arbeitsräume. Auf diese Weise leisten wir einen Beitrag zu gesellschaftlichen Themen, die im Zusammenhang mit der Immobilienbranche stehen.

Schwerpunkte im Geschäftsjahr 2020:

- **Definition des neuen CO₂-Ziels und CO₂-Absenkpades:** 2020 werden wir das neue langfristige CO₂-Ziel und den CO₂-Absenkpfad kommunizieren.
- **Einbezug von Mieterinnen und Mietern zur Erreichung von Nachhaltigkeitszielen:** Mieterinnen und Mieter sollen in verschiedene (Pilot-)Projekte im Bereich unserer Nachhaltigkeitszielsetzung einbezogen werden.
- **Photovoltaik:** Wir werden unsere eigene Stromproduktion durch Photovoltaik erweitern und weitere Projekte an die Hand nehmen.
- **Fernwärme- und -kältenetze:** Wir prüfen vermehrte Anschlussmöglichkeiten unserer Liegenschaften an bestehende und geplante Fernwärme- und -kältenetze.
- **Mitarbeitende:** Die Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung hat auch Bereiche mit Verbesserungspotential aufgezeigt. Diese werden wir genauer analysieren und mögliche Massnahmen erarbeiten.

Anspruchsgruppen und Wesentlichkeitsanalyse

Mehrwert schaffen ist unser erklärtes Ziel. Dieses erreichen wir mit partnerschaftlichen Lösungen, die von Respekt und gegenseitigem Verständnis geprägt sind – eine Einstellung, die allen unseren Anspruchsgruppen gegenüber Gültigkeit hat.

Unser Erfolg basiert auf nachhaltigem Denken und verantwortungsvollem Handeln. Unsere Mitarbeitenden, Mieter, Geschäftspartner, Investoren sowie die Öffentlichkeit sind für uns entscheidende Anspruchsgruppen. Durch Offenheit, Transparenz und regelmässigen Dialog sind wir bestrebt, deren Anliegen für den Erfolg unseres Unternehmens aufzunehmen, zu reflektieren und soweit sinnvoll umzusetzen.

Im Berichtsjahr haben wir analysiert, ob die Ansprüche unserer Stakeholder und die Auswirkungen unserer Arbeit auf Umwelt und Gesellschaft in unserer Geschäftsausrichtung angemessen reflektiert werden. Wir sind zur Überzeugung gelangt, dass sich die verschiedenen Anforderungen der Anspruchsgruppen – auch bezüglich Nachhaltigkeit – nicht quantifizieren, gewichten und in ein Raster fügen lassen. In unserer Wesentlichkeitsanalyse (auch Materialitätsanalyse genannt) sind wir deshalb wie folgt vorgegangen:

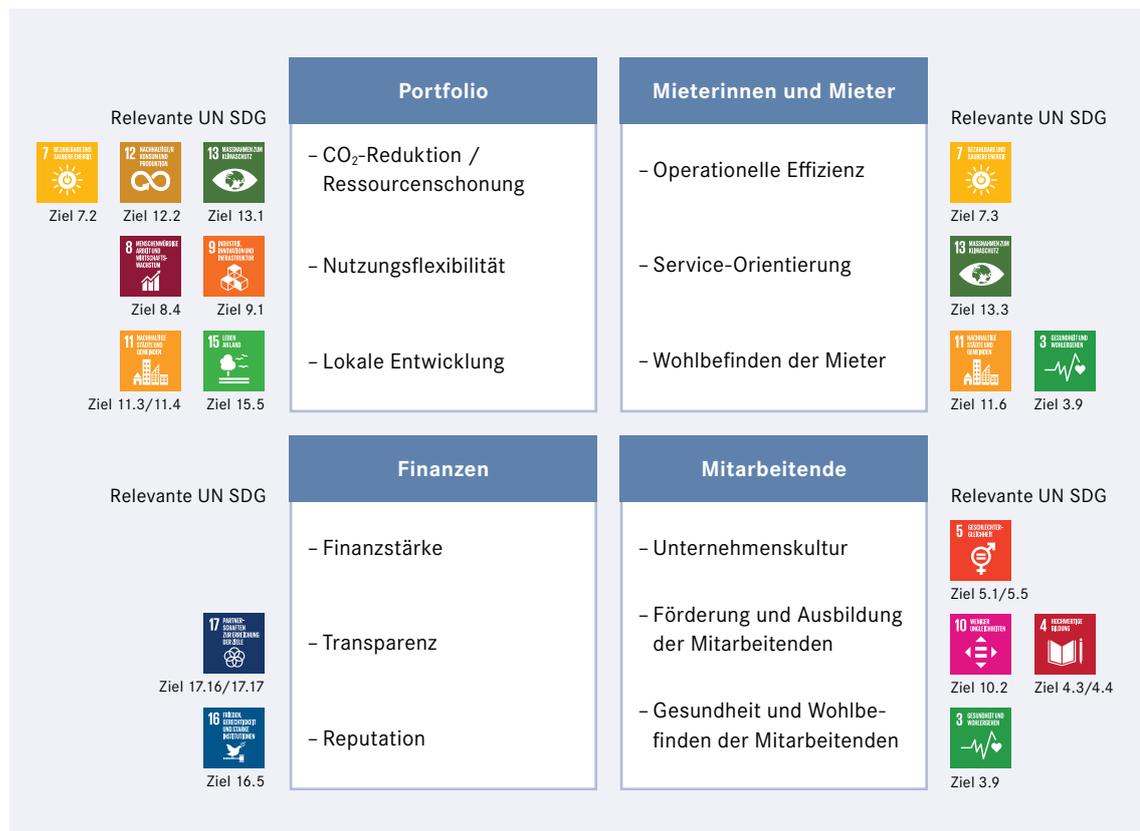
1. Ansprüche aller Stakeholder erfassen:

- Mitarbeitende
- Mieterinnen und Mieter
- Geschäftspartner
- Investoren
- Öffentlichkeit, Politik und Umwelt

Die wesentlichen Ansprüche haben wir mittels interner Analysen, Gesprächen und Auswertungen von Dokumenten (z.B. Mieterbefragungen, externe Analysen von PSP Swiss Property) generell im Hinblick auf unsere Geschäftstätigkeit erfasst, jedoch mit einem besonderen Augenmerk auf Nachhaltigkeit. Die Ansprüche der Umwelt lassen sich nicht direkt erfassen, sondern nur über die Stimme der Stakeholder, hauptsächlich von Öffentlichkeit, Politik und Gesetzgeber, in geringerem Masse auch von Investoren, Mitarbeitenden, Mietern und Geschäftspartnern. Die klare Benennung von Ansprüchen der Stakeholder in Bezug auf die Umweltauswirkungen einer Branche oder eines Unternehmens erfolgt aber immer mit einer zeitlichen Verzögerung. Dies ist auch bei sozialen Anliegen oft der Fall. Um keine wichtigen Aspekte ausser Acht zu lassen, haben wir deshalb zusätzlich eine Analyse der wesentlichsten ökologischen und sozialen Auswirkungen unserer Geschäftstätigkeit durchgeführt. Zudem haben wir uns überlegt, in welchen Bereichen wir einen wirkungsvollen Beitrag zur Erreichung der UNO-Nachhaltigkeitsziele (UN Sustainable Development Goals, UN SDGs) leisten können und müssen. Obwohl wir direkt oder indirekt sehr viele Bereiche beeinflussen können, beschränken wir uns bewusst auf diejenigen Ziele, die einen direkten Zusammenhang mit unserem Geschäft haben.

2. Übergreifende Themen identifizieren: Wir haben Themen identifiziert, unter denen wir die verschiedenen Ansprüche der Stakeholder zusammenfassen konnten. Wir haben zum Beispiel den Wunsch der Mieter nach tiefen Nebenkosten, das Bedürfnis der Geschäftspartner nach effizienter Zusammenarbeit und unsere eigenen Ansprüche an wirksames Management und eine ebensolche Kostenkontrolle unter das Thema «Operationelle Effizienz» gestellt. So haben wir schlussendlich 12 Themenbereiche definiert, mit denen wir die wichtigsten Ansprüche assoziieren konnten.

3. Themen zuordnen: Die 12 Themenbereiche haben wir den 4 Ebenen unserer Geschäftstätigkeit zugeordnet. Die an erster Stelle genannten Themen werden von mehreren Stakeholdern als wichtig erachtet oder sind aus ökologischer Sicht zentral (wie CO₂-Reduktion und Ressourcenschonung). Wir erachten jedoch alle Themen als materiell.



Nachhaltigkeit in unserer Geschäftsstrategie

Unser Kerngeschäft ist die Vermietung von Geschäftsliegenschaften in der Schweiz. Dieses langfristig orientierte Geschäftsmodell bedingt, dass wir unsere Verantwortung gegenüber Mensch und Umwelt wahrnehmen. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil unserer Geschäftsstrategie.

Geschäftsliegenschaften können nur nachhaltig sein, wenn sie vermietet sind und langfristig gute Mieterträge erbringen. Dies setzt voraus, dass die Mieter zufrieden sind und die Mietobjekte den sich ändernden Ansprüchen bezüglich Objekt- und Standortqualität, Preis und Serviceleistung genügen. Nachhaltigkeit ist deshalb integraler Bestandteil unserer Geschäftsstrategie und baut auf unseren Werten auf.

www.psp.info/werte

Die Steuerung der Nachhaltigkeitsinitiativen läuft über ein 8-köpfiges Gremium mit Vertreterinnen und Vertretern der Bereiche Immobilienbewirtschaftung, Bau, Asset Management, Personal und Kommunikation. Die Koordination der Aktivitäten wird von einer neu geschaffenen Stelle für Kommunikation und Nachhaltigkeit wahrgenommen. Es gibt bewusst kein losgelöstes CSR- oder Sustainability-Komitee. Die Nachhaltigkeitsinitiativen und die Priorisierung werden jeweils mit der Geschäftsleitung besprochen und definiert.

Die Umsetzung liegt im Verantwortungsbereich der jeweils besonders involvierten Abteilungen. Ausgewählte Personen nehmen diese Verantwortung als Teil ihres Arbeitsbeschreibs oder als Projektmanager/in für eine bestimmte Nachhaltigkeitsinitiative wahr. 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 vor allem die Mitarbeitenden in der Immobilienbewirtschaftung und der Bauabteilung zuständig, dies in enger Zusammenarbeit mit den Hauswarten bzw. dem Facility Management. Eine grafische Darstellung der Nachhaltigkeits-Organisation ist auf unserer Website zu finden.

www.psp.info/nachhaltigkeit

Im Folgenden fassen wir unsere Ziele und Aktivitäten im Bereich Nachhaltigkeit zusammen – aufgeteilt nach den materiellen Themen in Bezug auf Portfolio, Mieterschaft und Mitarbeitende.

Portfolio

Wir fokussieren uns auf gut erschlossene, zentral gelegene Immobilien, die neben wirtschaftlichem auch sozialen Wert schöpfen und die Umwelt minimal belasten sollen. Seit der Lancierung unseres Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Treibhausgasemissionen unserer Liegenschaften um 44% zu senken.

Schonung von Ressourcen und Minimierung der CO₂-Emissionen über den ganzen Lebenszyklus eines Gebäudes hinweg, Flexibilität der Nutzung und der Beitrag des Gebäudes zur lokalen Entwicklung: Diese drei Aspekte prägen die Nachhaltigkeit unserer Gebäude massgeblich.

Reduktion der CO₂-Emissionen und Ressourcenschonung

PSP Swiss Property mit ihrem grossen Liegenschaftsportfolio sieht sich beim Thema ökologische Nachhaltigkeit in der Pflicht – speziell, wenn es um Energie- und Ressourceneffizienz geht. Deshalb liegt uns viel daran, unseren ökologischen Fussabdruck so klein wie möglich zu halten. Die Reduktion der CO₂-Emissionen ist für uns von strategischer Bedeutung.

CO₂-Reduktionsziel und CO₂-Absenkungspfad

Unsere klare langjährige Orientierung an der CO₂-Reduktion hat sowohl unsere Neubau- und Sanierungsaktivitäten als auch unsere Anstrengungen im Betrieb massgeblich geprägt. Seit der Lancierung des Nachhaltigkeitsprogramms im Jahr 2010 vermochten wir die spezifischen Emissionen unserer Liegenschaften **von 21.1 auf 11.7 kg CO₂e pro Quadratmeter zu senken**. Dies entspricht einer Reduktion um 44%. Die entsprechende Einsparung von insgesamt rund 30 Mio. kWh Heiz- und elekt-

rischer Energie entspricht ungefähr dem jährlichen Wärmebedarf von 3 000 durchschnittlichen Einfamilienhäusern.

Das im Jahr 2015 gesetzte Fünf-Jahres-Ziel von 5% Reduktion haben wir klar übertroffen. Wir wollen die spezifischen CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften weiter reduzieren. Deshalb werden wir im laufenden Jahr ein neues CO₂-Reduktionsziel und einen CO₂-Absenkungspfad bis 2050 definieren. Dabei werden wir uns einerseits an den internationalen und nationalen Zielen und Rahmenbedingungen orientieren, andererseits aber auch an den tatsächlichen Gegebenheiten in den einzelnen Gebäuden. So prüfen wir Massnahmen in folgenden Bereichen und schätzen deren Reduktionspotential ab:

- Vom Lebenszyklus (teilweise) abhängige Massnahmen: Heizungsersatz, energetische Sanierung (Dämmung, Fensterersatz)
- Vom Lebenszyklus unabhängige Massnahmen (z.B. Beleuchtung)
- Betriebsoptimierung
- Bezug von Heizenergie und Strom
- Eigene Produktion von erneuerbaren Energien
- Mögliche Notwendigkeit der CO₂-Kompensation

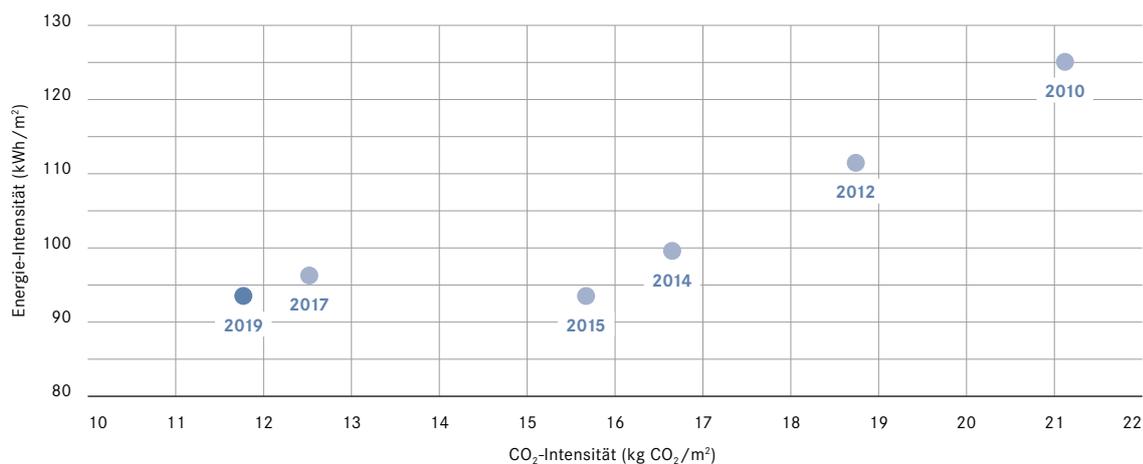
Zu berücksichtigen sind dabei das Reduktionspotential, die Verhältnismässigkeit von Investitionskosten und möglichen Kosteneinsparungen im Betrieb sowie der optimale Zeitpunkt der jeweiligen Massnahmen.

Aussagen zu unserer Strategie und unseren Massnahmen bezüglich physischen Risiken und Transitionsrisiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel finden sich im nächsten Abschnitt. Weitere Informationen dazu sind auch in unseren Antworten

zum Klimawandel-Fragebogen des Carbon Disclosure Projects (CDP) zu finden. Diese sind öffentlich zugänglich.

www.cdp.net

CO₂-Intensität vs. Energie-Intensität



Sorgsamer Umgang mit Ressourcen und Berücksichtigung von Klimarisiken

Die Umweltbelastung, die durch den Bau und den Betrieb unserer Gebäude verursacht wird, wollen wir so niedrig wie möglich halten. Deshalb sind wir bestrebt, sowohl mit der Ressource Land wie auch mit den Baumaterialien sorgsam umzugehen. Ein weiterer Aspekt ist die Berücksichtigung der Mobilität, die unsere Gebäude möglicherweise auslösen. Umgekehrt betrachten wir aber auch, inwiefern Umwelteinflüsse und Klimarisiken unsere Gebäude beeinträchtigen. Wir berücksichtigen Umweltaspekte deshalb in allen Phasen der Geschäftstätigkeit:

Erwerb von Immobilien

Potentielle Kaufobjekte prüfen wir bezüglich ihrer Umweltbelastung bzw. einer möglichen Gefährdung durch physische Risiken. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die damit verbundene geringere verkehrsbedingte Belastung sind wesentliche Kriterien. Auch berücksichtigen wir stets Materialisierung und Energieeffizienz. Das heisst nicht, dass wir nur ökologisch hochwertige und energetisch effiziente Immobilien in Betracht ziehen. Die meisten älteren Gebäude erfüllen heutige

ökologische Standards nicht. Kommt unsere Beurteilung jedoch zum Schluss, dass ein Gebäude mit vertretbarem Aufwand saniert werden kann, bietet ein solches Objekt auch eine Chance, einen Beitrag zur Verbesserung der Nachhaltigkeit zu leisten und langfristig Mehrwert zu erzielen.

Neubauten und Renovationen

Bei Neu- und Umbauprojekten wägen wir Optimierungsmöglichkeiten der Energieeffizienz, Nutzungsmöglichkeiten, die optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr und die Auswirkungen auf das quartierspezifische soziale Umfeld ab.

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz sind Schlüsselkriterien für Neubauten. Bei Neu- und Umbauten orientieren wir uns grundsätzlich am Minergie-Standard und gehen oft darüber hinaus. Da wir die neu errichteten Gebäude in der Regel im Eigentum halten und selbst verwalten, optimieren wir sie auf den Betrieb hin und investieren langfristig in gute Energiemanagementsysteme. Auch Überlegungen zur Anpassung an Auswirkungen des Klimawandels, sogenannte physische Risiken, spiegeln sich in unseren Vorgaben für Neubauten. Neubauten machen allerdings nur einen kleinen Teil unserer Geschäftstätigkeit aus.

Überlegungen zur Energieeffizienz und zur Reduktion der CO₂-Emissionen sind wichtige Faktoren, die auch unseren langfristigen Investitionsplan prägen. Dieser Plan umfasst den Umbau von Heizungsanlagen auf weniger CO₂-intensive Systeme (z.B. von Öl oder Gas auf Fernwärme und Wärmepumpen), die Verbesserung von Lüftungs-, Klima- und Steuerungssystemen sowie die Dämmung und den Fensterersatz. Bei Sanierungen orientieren wir uns am Minergie-Standard, streben aber nicht zwangsläufig eine Zertifizierung an. Wir beschäftigen drei Vollzeit-Spezialisten im Bereich Energie und HLK (Heizung, Lüftung, Kühlung), um den Optimierungsprozess in Bezug auf Betrieb und Bau umzusetzen. Unsere Mitarbeitenden sind bestrebt, sich laufend neues Know-how in Energie- und Nachhaltigkeitsfragen anzueignen. So prüfen wir zum Beispiel die Möglichkeit des Einbaus elektrochromer Fenster zur Reduktion der benötigten Kühlenergie. Solche Fenster sollen die aufheizende Infrarotstrahlung abhalten, gleichzeitig aber das sichtbare Licht auf Wunsch durchlassen. Dies führt nicht nur zu weniger Bedarf an Kühlenergie und tieferen Unterhaltskosten, sondern erhöht auch das Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter.

Auch 2019 haben wir unsere bewährte Vorgehensweise fortgesetzt. Erwähnenswert sind in diesem Zusammenhang insbesondere die untenstehenden grösseren, im Berichtsjahr abgeschlossenen Sanierungen. Die Mengenangaben sind Schätzungen der erwarteten Einsparungen. Diese Einsparungen sind noch nicht vollständig in die Zahlen dieses Berichtsjahrs eingeflossen.

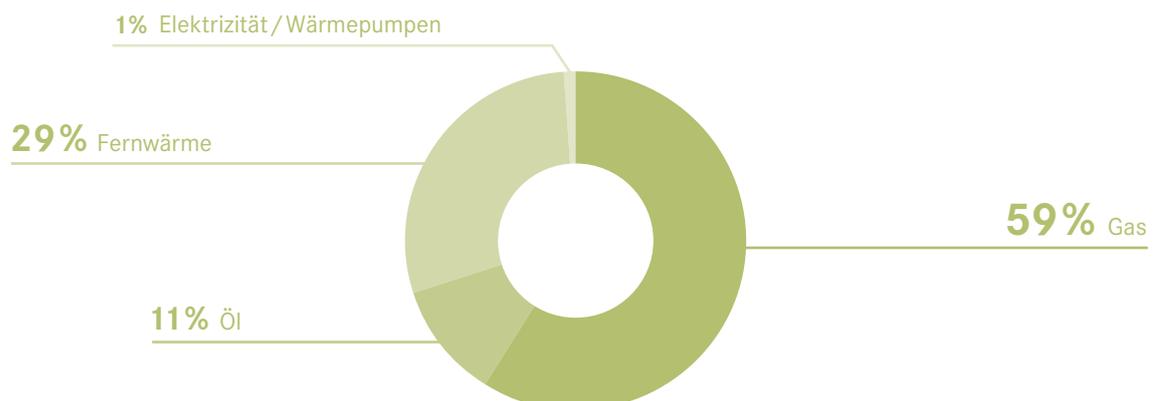
- **Beleuchtungsanlagen:** In der Tiefgarage der Liegenschaft Hardturmstrasse 101 – 105 in

Zürich wurde die alte Beleuchtungsanlage durch eine moderne schwarmgesteuerte LED-Anlage ersetzt. Wir gehen davon aus, dass wir damit in Zukunft ca. 150 000 kWh Strom einsparen und die CO₂e Emissionen um ungefähr 5 Tonnen senken können.

- **Gebäudehülle und Haustechnik:** In Zürich wurden an der Bahnhofstrasse 28a die Fenster und die Lüftung ersetzt. Dadurch reduzieren wir den Heizenergiebedarf um ca. 80 000 kWh pro Jahr, was einer Senkung der CO₂e-Emissionen von ca. 15 Tonnen entspricht. An der Seefeldstrasse 123 konnten wir durch Erneuerung der Beleuchtung, Fensterdichtungen und Kältepumpen ca. 365 000 kWh bzw. 65 Tonnen CO₂e einsparen.
- **Heizungsanlagen:** Neben zahlreichen kleineren Sanierungen an Lüftungs- und Kälteanlagen in verschiedenen Liegenschaften haben wir an der Hardturmstrasse 169 in Zürich durch Modernisierung und Teiloptimierung eine Reduktion des Heizwärmeverbrauchs um ca. 20% erreicht. Bei dieser grossen Liegenschaft entspricht dies einer Einsparung von 255 000 kWh und einer entsprechenden CO₂e-Emissionsreduktion von ungefähr 30 Tonnen im Berichtsjahr. Diese Zahlen werden sich im laufenden Jahr weiter verbessern.

In Innenstädten ist es nicht immer möglich, alle gewünschten Massnahmen für eine bessere Energieeffizienz umzusetzen. Dafür sind solche Liegenschaften bestens mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar, was zu einer entsprechend geringen verkehrsbedingten Umweltbelastung führt.

Energiequellen für Heizung/Wärme 2019



Betrieb der Immobilien

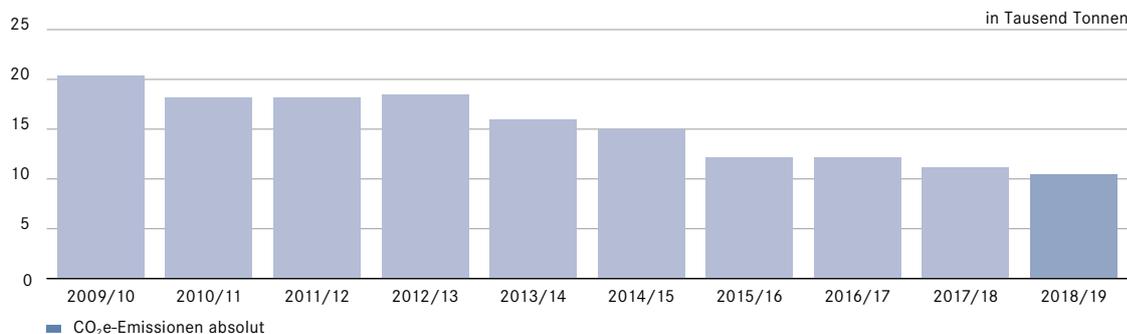
PSP Swiss Property legt grossen Wert auf gut unterhaltene Gebäude. Eine geeignete Messung ist eine wichtige Voraussetzung für die Optimierung des Betriebs einschliesslich der Energieeffizienz. Deshalb bauen wir unsere Smart Metering- und Überwachungsfunktionen kontinuierlich aus. Weitere Informationen zu unseren Massnahmen im Betrieb finden sich im Abschnitt «Operationelle Effizienz» auf Seite 184 zu finden.

Bezug von Heizenergie und Strom

Mit unserem klaren Fokus auf CO₂-Reduktion optimieren wir unsere Verträge mit Energielieferanten (Strom, Gas, Fernwärme) kontinuierlich im Hinblick auf den Anteil erneuerbarer Energien. Seit 2014 beziehen wir den Strom für unsere grösseren Liegenschaften gebündelt; dies zu tieferen Kosten und ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen, vor allem Wasserkraft. Schon jetzt werden **98% des Strombedarfs für unser Gesamtportfolio durch erneuerbare Energie gedeckt**. Bei der Fernwärme und -kälte beträgt der Anteil 45%. Dazu ist zu bemerken, dass wir die Verbrennung von Abfall

nur zu 50% als «erneuerbar» klassifizieren (siehe Abgrenzungen und Erklärungen Seite 205). Auch bei den Brennstoffen sind 6% erneuerbar (Biogas). Wir verfolgen die Entwicklung bestehender und die Planung neuer Fernwärme und -kälteverbünde im Einzugsbereich unserer Liegenschaften genau, um unsere langfristige Planung für den Ersatz von Heiz- und Kälteanlagen darauf abzustimmen. Derzeit werden beispielsweise in den Städten Genf und Zürich grosse Anstrengungen unternommen, um innerstädtische Energieverbünde mit Seewasser zu realisieren. Dabei wird die konstante Wärme des Tiefenwassers in den Seen für Heiz- und Kühlzwecke genutzt. Je nach Verbund werden zentral oder dezentral Wärmepumpen im System eingebunden, um die gewünschten Temperaturniveaus zu erreichen. Die grösste Herausforderung hierbei ist meist der zeitliche Ablauf. Von unserer Seite bestimmen wir einen Sanierungszyklus für unsere Anlagen und die Liegenschaften. Die Planung und der Ausbau der Energieverbünde korrespondiert nicht in jedem Fall mit diesem Zyklus. Entsprechend versuchen wir, gemeinsame Übergangslösungen zu finden und frühzeitig zu definieren.

Absolute CO₂e-Emissionen



Die Kennzahlen für 2017/18 und 2018/19 wurden neu dargestellt (siehe Abgrenzungen und Erklärungen Seite 205).

Auswirkungen der Massnahmen auf Verbrauch und CO₂-Emissionen

Im Berichtsjahr haben wir verschiedene Verbesserungen bei der Datenbasis für unsere Energieverbrauchs- und CO₂-Emissionsberechnung vorgenommen. Dies führte dazu, dass wir die Vorjahreswerte an die neue Datenbasis anpassen mussten, um einen sinnvollen Vergleich zu ermöglichen. Untenstehende Kommentare beziehen sich auf die angepassten Vorjahreswerte (siehe auch Abgrenzungen und Erklärungen Seite 205). Aufgrund zahlreicher wechselseitiger Abhängigkeiten sowie interner und externer Einflüsse ist es schwierig, die Auswirkungen unserer Sanierungsprojekte und Betriebsoptimierungen auf den Verbrauch und die CO₂-Emissionen genau zu berechnen. Alle untenstehenden Angaben zur Zurechnung der Massnahmen sind Annäherungen.

Analyse der absoluten Verbräuche und Emissionen

Absolut haben wir im Anlageportfolio unseren Gesamtenergieverbrauch 2019 von 89.3 Mio. kWh auf 83.1 Mio. kWh reduziert. Diese Reduktion um 7.6% gegenüber dem Vorjahr resultierte in einer Verringerung der CO₂e-Emissionen um 6.6%, d.h. um 741 Tonnen. Diese absoluten Werte geben einen Eindruck des ökologischen Fussabdrucks unseres Portfolios. Sie eignen sich aber nur beschränkt für die Analyse der Massnahmen, da sich das Anlageportfolio durch Käufe, Verkäufe und Umklassifizierungen von Jahr zu Jahr verändert (siehe Abgrenzungen und Erklärungen Seite 203).

Analyse der spezifischen Verbräuche und Emissionen

Die spezifischen Werte (Verbräuche und Emissionen pro Quadratmeter Mietfläche) geben die beste Indikation für effektive Verbesserungen im Portfolio. Unser spezifischer Energieverbrauch hat sich um 2.6% von 96 kWh/m² auf 93.5 kWh/m² reduziert. Die CO₂-Emissionen sind dadurch um 2.2% von 12 kg CO₂e/m² auf 11.7 kg CO₂e/m² gesunken.

- Auch die **Temperaturverhältnisse** haben einen Einfluss auf den Verbrauch eines jeweiligen Jahres. Die sogenannten Heizgradtage (HGT) gestatten Rückschlüsse auf den witterungsbedingten Heizenergieverbrauch. Durch eine

Bereinigung um die Heizgradtage lassen sich Jahre besser miteinander vergleichen. Heizgradtagbereinigt ist unser Energieverbrauch 2019 von 92.6 kWh/m² auf 89 kWh/m² gesunken; damit **lag er 4% tiefer als im Vorjahr**.

- Ein **Abbau des Leerstandes** erhöht in der Regel den Energieverbrauch und den Wasserverbrauch, sowohl absolut wie auch pro Quadratmeter Mietfläche. Dies wirkt sich negativ auf die Kennzahlen aus, ist aber sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus Nachhaltigkeitsicht eine positive Entwicklung, da die Mietfläche besser, d.h. effizienter genutzt wird. Im Berichtsjahr¹ haben wir den Leerstand von 6.8% auf 4% abgebaut. Dies entspricht einer Zunahme der beheizten Fläche um ungefähr 3%. Wir schätzen deshalb, dass dies ohne Massnahmen unsererseits den Energieverbrauch um den gleichen Prozentsatz (3%) erhöht hätte.
- Bereinigt um Heizgradtage und Leerstand können wir deshalb folgern, dass wir dank unseren Massnahmen eine **Verbesserung von über 6% erreicht haben**. Der Grossteil der Verbesserungen kann auf Massnahmen beim Wärmeverbrauch zurückgeführt werden.

Analyse der «like-for-like»-Daten

Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Die Veränderungen beziehen sich demnach auf genau die gleiche Anzahl Liegenschaften. Dies erlaubt Rückschlüsse betreffend Effizienzverbesserungen und Auswirkungen von Massnahmen, die unter Betrieb getätigt wurden. Die Auswirkungen der grösseren Sanierungen sind jedoch hier nicht ersichtlich, da Liegenschaften unter Sanierung nicht im «like-for-like»-Portfolio enthalten sind.

Im «like-for-like»-Portfolio konnten wir den Stromverbrauch im Vergleich zum Vorjahr um 4.4% und den Wärmeverbrauch um 3.9% reduzieren. Die resultierende Reduktion des Gesamtenergieverbrauchs um 4% von 84 611 MWh auf 81 313 MWh führte zu einer **Verringerung der CO₂e-Emissionen um 3.6%**. Dies entspricht **366 Tonnen CO₂e**.

¹ Das Berichtsjahr bzw. die Messperiode für die Umweltkennzahlen ist 01.07.2018 – 30.06.2019. Die Leerstandsquote per 31.12.2019 betrug 3.5%.

- Heizgradtagbereinigt betrug der Energieverbrauch im «like-for-like»-Portfolio 77 369 MWh. Verglichen mit dem heizgradtagbereinigten Vorjahresverbrauch von 81 633 MWh entspricht dies einer **Reduktion von 5.2%**.
- Angesichts der Tatsache, dass sich dank Reduktion des Leerstandes auch im «like-for-like»-Portfolio die beheizte Fläche um ca. 3% erhöhte, können wir folgern, dass wir durch Massnahmen unter Betrieb **Einsparungen von mindestens 8% erreicht haben**. Dies betrifft zum Beispiel Betriebsoptimierungen, Erneuerung von technischen Anlagen oder Massnahmen bei Dämmung und Fensterersatz.

Umweltkennzahlen S. 198: **Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas)**
 Umweltkennzahlen S. 198:
Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3
 Umweltkennzahlen S. 198:
Energie-Intensität, Treibhausgas-Intensität

Eigenproduktion Photovoltaik

Wir setzen auch auf Energie-Produktion aus erneuerbaren Energien wie Solarstrom, damit unsere Mieterinnen und Mieter die Möglichkeit haben, von sauberem Strom und vorteilhaften Kosten zu profitieren. 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 zwei Betriebsjahre zeigen, dass der erwartete Ertrag von jährlich ca. 260 MWh erreicht wird. Das Eigenverbrauchsmodell haben wir Ende 2018 bereits in einer anderen Liegenschaft in Basel etabliert, und in den nächsten Jahren wollen wir weitere Projekte realisieren. Beim Eigenverbrauchsmodell wird der produzierte Solarstrom direkt an die Mieter verkauft. Solche Modelle machen Sinn, wenn der Grossteil des produzierten Stromes von den Mieterinnen und Mietern absorbiert werden kann, sodass nur ein kleiner Teil ins Netz eingespeist werden muss. Wir haben 2019 eine Studie durch ein externes Beratungsbüro erstellen lassen, um das Potential für Solarstrom-Produktion in unserem Portfolio zu eruieren. Mittlerweile sind vier weitere Anlagen in Planung.

2019 haben wir mit unseren **eigenen Photovoltaik-Anlagen rund 1 241 MWh umweltfreundlichen Solarstrom produziert**, was rund 1.5% unseres Verbrauchs entspricht. Aufgrund eines Wechselrichter-Problems bei unserer grössten Anlage war die Produktion allerdings ca. 10% tiefer als im Vorjahr.

Zertifizierte Gebäude

Insgesamt sind 6.4% unserer Mietfläche nach einem Label für nachhaltiges Bauen zertifiziert (Minergie und LEED). Der Prozentsatz der Zertifizierungen ist jedoch nicht das einzige Mass für die Nachhaltigkeit eines Immobilienportfolios. Wenn wir neue Gebäude erstellen oder eine umfassende Renovierung durchführen, streben wir das Niveau eines Labels für nachhaltiges Bauen an, aber nicht zwangsläufig eine Zertifizierung. Die Minergie-Standards wurden in viele kantonale Energiegesetze aufgenommen. Deshalb hat eine solche Zertifizierung heute für PSP Swiss Property eine untergeordnete Bedeutung.

In gewissen Fällen sind die Kosten für rein administrative Aufwendungen, die für die «letzte Meile» der Zertifizierung nötig sind, nicht gerechtfertigt. Das eingesparte Geld ist dann besser in konkrete, verbrauchssenkende Massnahmen investiert. Oft resultiert gerade bei Neubauten ein sogenannter **«Performance Gap»**: Es wird im Betrieb deutlich mehr Energie verbraucht als vorhergesagt. Wir haben uns das Ziel gesetzt, diesen «Performance Gap» möglichst zu vermeiden. Zu diesem Zweck investieren wir regelmässig in den Aufbau eines umfassenden Energiemanagementsystems, sodass eine kontinuierliche Energieanalyse möglich ist. Darüber hinaus wollen wir durch die langfristige Optimierung des Betriebs den Energieverbrauch niedrig und den Anlagenwirkungsgrad hoch halten. Wir sind überzeugt, dass diese von uns getätigten Investitionen zu einer grösseren Hebelwirkung bei Energiesparmassnahmen und effektiven CO₂-Emissionen führen werden als durch reine Zertifizierung. Die daraus resultierenden niedrigeren Betriebskosten entsprechen nicht nur dem Interesse des Eigentümers, sondern auch dem der Mieterinnen und Mieter. Weitere Informationen zu unseren verbrauchssenkenden Massnahmen finden sich im Abschnitt «Operationelle Effizienz» auf Seite 184.

Umweltkennzahlen S. 198:
Anteil Gebäude mit Zertifizierung

Nutzungsflexibilität

Wir wollen unseren Mieterinnen und Mietern Objekte mit einer hohen Qualität anbieten, die ihren Ansprüchen auch langfristig gerecht werden. Mit zunehmendem Digitalisierungsgrad entstehen in der Bürowelt neue Zusammenarbeitsformen und dezentrales, mobiles Arbeiten. Dies ermöglicht neue Teamstrukturen, macht die Arbeitszeiten flexibler und bietet Hand für Home-Office-Lösungen. Der Ruf der jüngeren Generation nach Work-Life-Balance und der Trend zu «Portfolio-Karrieren» stellen weitere Ansprüche an Gebäude und Infrastruktur. Ein Büro ist nicht mehr nur Arbeitsplatz mit Schreibtisch, sondern ein Treffpunkt, ein Ort des Austauschs und der gemeinsamen Arbeit in sich ständig verändernden Strukturen. Dies führt öfters zu einem verminderten Flächenbedarf, dafür ist mehr Flexibilität in der Gestaltung gefordert.

Beim Neubau wie auch bei Renovationen versuchen wir, diesen Trends von Anfang an Rechnung zu tragen. Zu diesem Zweck haben wir unsere **Kapazitäten im Bereich Mieterausbau verstärkt**. Mit den folgenden Massnahmen schaffen wir mehr Flexibilität und damit auch einen schonenderen Umgang mit Ressourcen:

- Das herkömmliche Vorgehen bei Geschäftsliegenschaften besteht darin, eine Fläche im Rohbau zu vermieten. Die Mieterinnen und Mieter sind verantwortlich für den Ausbau, den sie nach eigenen Wünschen gestalten können, eventuell mit einer Beteiligung der Eigentümer. Dies geschieht unter grossem Kosten- und Ressourcenaufwand. Beim Auszug der Mieterschaft wird oft alles wieder zurückgebaut. Auch heute noch wollen vor allem grössere Unternehmen Flächen längerfristig anmieten und individuell ausbauen. Wir erachten es aber als sinnvoll, bereits eine gewisse **Basisinfrastruktur** vorzugeben. Dies betrifft neben der Heizung auch die Lüftung, WC-Anlagen und Duschen sowie vermehrt auch die Kühlung. Ein einheitliches System für die Elektroverteilung im Grundausbau, wie zum Beispiel ein Doppelboden, unterstützt die Mieterschaft für einfache Aus- und Umbauten. Bereits vorkalkulierte **Ausbauvarianten** erleichtern den Mietern die Kostenplanung. Dabei ist es wichtig, «mehrheitsfähige» Konzepte und wandelbare Materialisierungen zu finden, damit ein Mieterausbau mit einer

Lebensdauer von 20 Jahren auch mehr als einen Mietvertrag überdauert.

- Eine gute Anordnung der räumlichen und technischen Erschliessung ermöglicht eine **hohe Flexibilität** bei der Mietflächenunterteilung. Dies betrifft zum Beispiel die präzise Setzung der Nasszellen und Zugänge sowie die Möglichkeit, Wände zu verschieben. Je nach Bedarf sollten grosse Flächeneinheiten auf einer Ebene genutzt und bei Veränderungen bei der Mieterschaft wiederum in kleine Einheiten unterteilt werden können. Bei Neubauten wird das Fassaden- und Stützenraster schon im Hinblick auf Flexibilität geplant. Bei bestehenden Bauten ist oft das Potential für eine erhöhte Flexibilität durch die Bauweise (z.B. Massiv- oder Skelettbau) vorgegeben.
- Es wird mehr Platz für flexible **Zusammenarbeit und Austausch** eingeplant. Infrastruktur für soziale Kontakte, Mobilität (z.B. Velo-Abstellplätze, Ladestationen für Elektrofahrzeuge) und Fitness wird immer wichtiger. Nebst klug ausgelegten Raumverhältnissen können – wo nötig und möglich – auch zusätzliche **Serviceangebote** integriert werden wie zum Beispiel eine Reception in der Lobby, an der zusätzliche Dienstleistungen angeboten werden wie Catering oder die Reservation zumietbarer Sitzungsräume im hausinternen Konferenzbereich. Da spielt auch der richtige Mietermix eine entscheidende Rolle.
- Die Bedeutung von **Co-Working** nimmt weiter zu. Wir betrachten die Co-Working-Anbieter als ideale Ergänzung zu unserem Geschäft der langfristigen Vermietung. Unsere Mieter erhalten so die Möglichkeit, auf kurzfristigen Platzbedarf unkompliziert zu reagieren und z.B. für Projekte massgeschneidert Raum dazu zu mieten. Andererseits können Co-Working-Mieter bei entsprechendem Wachstum bei uns direkt eine grössere Fläche mieten. Wir haben bereits verschiedene Co-Working Anbieter als Mieter. In der neu sanierten Liegenschaft an der Hardturmstrasse 161 erweitert zum Beispiel Westhive das Flächenangebot für flexible Arbeits- und Meetingräume in Zürich-West. Wir stärken damit unsere Kompetenz in diesem interessanten Segment.

Lokale Entwicklung

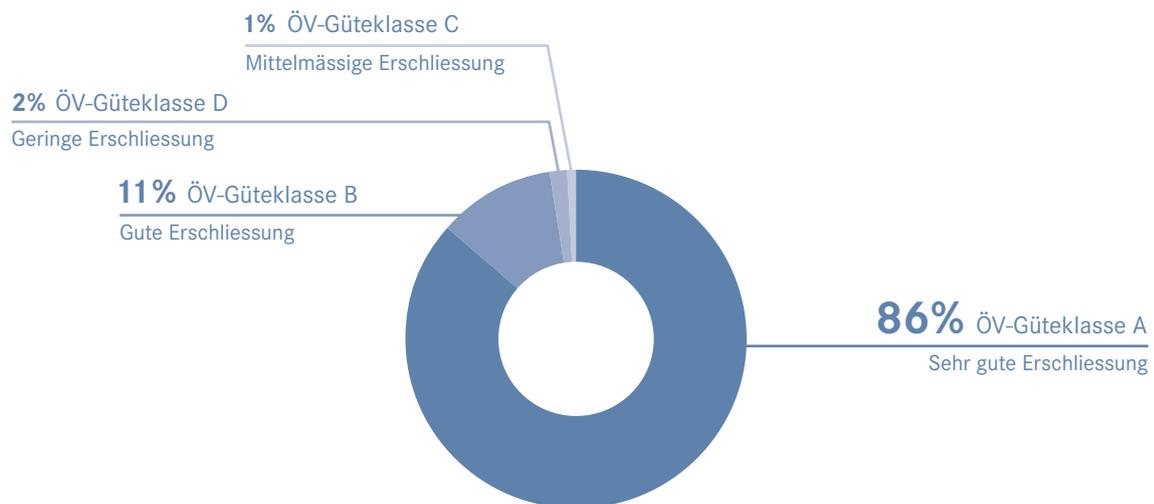
Die meisten unserer Liegenschaften befinden sich an zentralen Lagen und sind gut an den öffentlichen Verkehr (ÖV) angebunden. Damit sind sie aus Nachhaltigkeitssicht grundsätzlich gut positioniert, da sie mit umweltschonender Mobilität erreichbar sind und nicht zur Zersiedelung beitragen. Durch ihre zentrale Lage kommt ihnen auch eine besondere Bedeutung im Stadtbild und bei der

Belebung der Umgebung zu. Mit ihrer räumlichen Präsenz beeinflussen unsere Immobilien nicht nur das unmittelbare Umfeld und den Alltag der Mieter und Anwohner, sondern auch die Wahrnehmung der Passanten. Aus diesem Grund setzen wir bei Neu- und Umbauten, aber auch bei grösseren Sanierungen, immer auf architektonische Qualität, die letztlich zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums führt.

ÖV-Güteklassen

Die ÖV-Güteklassen geben Auskunft über die Erschliessung eines Gebiets mit dem öffentlichen Verkehr (ÖV). Wichtige Kriterien, welche in diese Kennzahl einfließen, sind die Distanz zur Haltestelle, die Art des Verkehrsmittels und das Kursintervall.

Über 85% der Gebäude unseres Portfolios befinden sich in Gebieten der ÖV-Güteklasse A, sind also sehr gut erschlossen. Weniger als 3% des Portfolios ist laut ÖV-Güteklasse mittelmässig oder gering erschlossen.



Quelle: INFOPLAN-ARE, opentransportdata.swiss

Erhalt historischer Liegenschaften

Die urbane Lage unserer Liegenschaften in grossen Städten bringt es mit sich, dass ein beträchtlicher Teil unserer Liegenschaften unter Denkmalschutz steht. Denkmalschutz ist im Hinblick auf die Ziele der Energie- und Flächeneffizienz herausfordernd. Er zeigt aber auch, dass CO₂-Reduktion und Energieeffizienz nicht die einzigen wichtigen Nachhaltigkeitsaspekte bei Gebäuden sind. Ein Denkmal erinnert uns an historische Ereignisse,

kulturelle Leistungen, soziale oder technische Erungenschaften. Solch schützenswerte Bauten haben identitätsstiftenden Charakter, und mit deren Erhalt können wir für die Gesellschaft ideellen Wert bewahren. Als Eigentümer tragen wir deshalb eine grosse Verantwortung und nehmen diese mit ausgewählten Handwerkern und anderen Partnern wahr. Diese Liegenschaften weisen eine hohe Arbeitsqualität auf und sind bei den Mietern aufgrund ihrer Einzigartigkeit auch sehr beliebt.

Aufwertung der Umgebung

Die Gestaltung und Aufwertung der unmittelbaren Umgebung einer Liegenschaft ist auch vor dem Hintergrund unserer Verantwortung gegenüber der Umwelt und der Öffentlichkeit von grosser Bedeutung. Bei Arealentwicklungen sind der Einbezug der städtischen Entwicklungsplanung und die Berücksichtigung von städtebaulichen Prinzipien vorgegeben. Bei solchen Projekten arbeiten wir eng mit Behörden, Partnern und der lokalen Bevölkerung zusammen. In kooperativen Verfahren sollen Lösungen erarbeitet werden können, die langfristig wirtschaftlichen und sozialen Wert generieren und die Umwelt minimal belasten. Wir berücksichtigen die städtischen Entwicklungsziele bezüglich Nutzungsmix, Infrastruktur und Nachhaltigkeit für die jeweiligen Gebiete und versuchen, diese optimal zu unterstützen. Auch Aspekten der städtischen Identität tragen wir gebührend Rechnung.

Die Abwägung aller vorgenannten Aspekte im Austausch mit Behörden und weiteren Interessengruppen hat beispielsweise zum Entschluss beigetragen, die ehemaligen Orion-Gebäude an der Hardturmstrasse in Zürich durch den **Neubau ATMOS** zu ersetzen. Dieser wird bis Anfang 2021 fertiggestellt. Die zwei erst 30-jährigen Gebäude waren hinsichtlich Raumhöhe, Layout, Haustechnik und Energieeffizienz stark eingeschränkt, sodass sie sich kaum vermieten oder sinnvoll umbauen liessen. Der mittlerweile vollvermietete Neubau ATMOS, der dem Minergie-P-Eco-Standard entsprechen wird, soll zu einer nachhaltigen, städtebaulich hochwertigen Quartierentwicklung und damit zu einer qualitätsvollen, urbanen Identität beitragen. Mit dem Neubau werden auch neue Aussenräume geschaffen, was das Umfeld deutlich aufwertet. Der neue öffentliche Platz wird zur willkommenen Ruhezone, und der Pavillon am Platz soll ein Treffpunkt für Alt und Jung werden.

Auch bei bestehenden Liegenschaften haben wir 2019 einiges in die Aufwertung investiert. Im **Richtipark Wallisellen**, einem Ensemble aus fünf repräsentativen und modernen Büroliegenschaften, haben wir die Innenhöfe umgestaltet und die Beleuchtung verbessert. Entstanden ist ein einladender grüner Landschaftspark mit schattigen Sitzmöglichkeiten für die Mittagspause und Spielmöglichkeiten. Mit einheimischen Pflanzen erfüllen wir auch ökologische Aspekte. Im CarbaHaus in Zürich

wird neu eine attraktive Beleuchtung für einen sicheren Zugang auch bei Dunkelheit sorgen. Sitzbänke und Pavillons bieten attraktive Aufenthaltsorte im Freien, die Bepflanzung mit einheimischen Pflanzen trägt zur Biodiversität bei. Im Sinne einer künstlerischen Aufwertung haben wir an der Gutenbergstrasse in Zürich einen Graffiti-Künstler beauftragt, die Fassade gegen den Bahnsteig zu gestalten. Damit wird eine rückwärtige Fassade zum Kunstobjekt. Eine ursprünglich eher unattraktive Seite des Gebäudes wird damit zum visuellen Anziehungspunkt. Dies freut die wartenden Fahrgäste – und ist auch im Sinne unseres Mieters, der ein Fitnesszentrum betreibt.

Lokales Engagement

Lokales Engagement bedeutet auch, dass wir uns bei Arealentwicklungen oder grösseren Bauvorhaben Gedanken zur Quartierentwicklung machen und mit allen Beteiligten Lösungen finden wollen, die zu nachhaltigen Arealnutzungen führen – aus ökologischer, sozialer und wirtschaftlicher Sicht. Wir wollen belebte Areale schaffen, wo sich Leute begegnen können, wo sie sich gerne aufhalten und wo lokale Arbeitsplätze geschaffen werden.

Es gibt Massnahmen des gesellschaftlichen Engagements, die wir sowohl beim Bauprojekt als auch im Betrieb ergreifen. Eine effektive Kommunikation und Interaktion mit den lokalen Gemeinschaften und Nachbarn ist unerlässlich, insbesondere bei Neubauprojekten. Deshalb führen wir regelmässige Dialoge und Informationsveranstaltungen durch. Als kleineres Unternehmen können wir jedoch nicht alles in formalisierten «Programmen» organisieren. Manche interessante Projekte entstehen auch aus der Situation heraus, zum Beispiel bei Zwischennutzungen. Wichtig ist in jedem Fall die Offenheit dafür – und die bringen wir mit. So hat zum Beispiel der Verein «Sollbruchstelle» schon zwei Projekte im Bereich «Kunst am sterbenden Bau» in PSP-Gebäuden durchgeführt. Den einstigen Hauptsaal des Kinos ABC am Bahnhofplatz in Zürich haben wir im Frühling 2019 für das Kinofestival «stattkino» zur Verfügung gestellt. Und im Gebäude der ehemaligen Brauerei auf dem Gurtengelände in Bern, dem sogenannten «Elefanten», haben wir im Juni kurzfristig eine Zwischennutzung für ein Filmprojekt ermöglicht.

[Soziale Kennzahlen S. 201: Lokales Engagement](#)



Denkmalschutz als Chance

Schützenswerte Bauten sind Teil unseres kulturellen Erbes und haben identitätsstiftenden Charakter. Mit deren Erhalt können wir für die Gesellschaft ideellen Wert bewahren. Diese Liegenschaften sind auch bei den Mieterinnen und Mietern aufgrund ihrer Einzigartigkeit sehr beliebt. Als Eigentümer tragen wir deshalb eine grosse Verantwortung und nehmen diese mit ausgewählten Partnern wahr.





Mieterinnen und Mieter

Zufriedene Mieterinnen und Mieter sind das A und O für den Erfolg einer Immobiliengesellschaft. Wir wünschen uns Mieterinnen und Mieter, die unseren Service und unsere Gebäude schätzen und darin produktiv arbeiten können. Deshalb haben der persönliche Kontakt und die partnerschaftliche Zusammenarbeit für uns oberste Priorität.

Mit unserer eigenen **Bewirtschaftung und unseren Hauswarten** wollen wir unseren Mieterinnen und Mietern optimale Rahmenbedingungen für ihre erfolgreiche Geschäftstätigkeit bieten – durch Kundennähe und mit funktionalen, flexiblen und attraktiven Geschäftsflächen. Dabei stützen wir uns auf möglichst effiziente Prozesse, damit auch unsere Mieterschaft von niedrigen Kosten profitieren kann. Mit unseren Anstrengungen im Bereich Energieeffizienz und CO₂-Reduktion konnten wir für unsere Mieterinnen und Mieter zum Beispiel seit 2010 schon mindestens CHF 30 Mio. an Energiekosten und CO₂-Abgaben einsparen.

Operationelle Effizienz

Operationelle Effizienz in der Bewirtschaftung und dem Unterhalt unserer Liegenschaften verringert unseren Aufwand und Nebenkosten für unsere Mieterschaft, vermeidet Bürokratie und Doppelspurigkeiten und verbessert unsere interne Kommunikation sowie den Austausch mit unseren Mietern und Geschäftspartnern.

Im Rahmen der operationellen Effizienz wollen wir deshalb auch die Umweltbelastung – speziell in den Bereichen Energieverbrauch, Wasserverbrauch und CO₂-Ausstoss – so gering wie möglich halten. Wichtige Grundlage dafür ist die adäquate Messung des Verbrauchs.

Zentrales Energie- und Alarm-Managementsystem

Zwei Drittel unserer Liegenschaften sind mittlerweile an unser Energie- und Alarm-Managementsystem angeschlossen. Damit können wir die relevanten Verbrauchswerte unserer Liegenschaften zentral überwachen und erkennen auf einen Blick, ob die aktuellen Zahlen im Toleranzbereich liegen oder nicht. Bei Unregelmässigkeiten – beispielsweise bei einem auffällig erhöhten Wasserverbrauch – können wir unverzüglich reagieren.

Die permanente Kontrolle ermöglicht es uns auch, zeitnah Massnahmen zu planen und umzusetzen, um den Energie- und Wasserverbrauch **kontinuierlich** zu reduzieren und folglich auch den CO₂-Ausstoss zu minimieren. Sie macht sich damit auch wirtschaftlich bezahlt, denn sie reduziert die Nebenkosten und bietet der Mieterschaft einen spürbaren Mehrwert. Und wenn die Heizkosten und CO₂-Abgaben sinken, sind die Mieterinnen und Mieter tendenziell auch bereit, eine höhere Nettomiete zu bezahlen. Ökologische Nachhaltigkeit generiert so letztendlich eine «Ökorendite» für unser Unternehmen und unsere Aktionäre.

Betriebsoptimierung

Die Betriebsoptimierung steht bei uns in direktem Zusammenhang mit der Gebäudeart und den geltenden Garantiebestimmungen:

Betriebsoptimierung unmittelbar nach Übergabe bei Neubauten und Sanierungen

Bei der Inbetriebsetzung und der Abnahme von technischen Anlagen kann oftmals nur ein Betriebszustand überprüft werden (z.B. Sommer/Winter). Das Zusammenspiel der Anlagen über alle Jahreszeiten braucht eine Einregulierung mit Monitoring. Dabei steht die Sicherstellung des Betriebs und des Komforts zur Zufriedenheit der Mieterinnen und Mieter im Fokus. Die reine energetische Optimierung geschieht im Nachgang. Durch die immer stärkere Vernetzung der technischen Anlagen wird das frühzeitige Erkennen und Beheben von Mängeln und Softwarefehlern immer wichtiger. Grundsätzlich durchlaufen bei PSP Swiss Property alle abgeschlossenen Projekte diese Phase, wobei wir die Organisation bei grösseren und komplexeren Gebäuden mit mehreren externen Spezialisten erweitern. Aktuell befinden sich beispielsweise der Grosspeter Tower in Basel und das Bürogebäude an der Hardturmstrasse 161 in Zürich in dieser Phase der Betriebsoptimierung. Beim Gebäude an der Hardturmstrasse 161 rechnen wir damit, dass dank den Optimierungsmassnahmen der Heizenergieverbrauch um ungefähr 300 000 kWh und der Stromverbrauch um ungefähr 150 000 kWh reduziert werden kann. Das bedeutet eine Senkung der CO₂-Emissionen um fast 20 Tonnen pro Jahr.

Energetische Betriebsoptimierung in bestehenden Gebäuden

Im laufenden Betrieb sind auftretende Behaglichkeitsprobleme oder plötzlich steigende Energieverbräuche nie ganz auszuschliessen. Gründe für solche Ereignisse gibt es viele, z.B. einen Anlagendefekt. Wir als Eigentümer haben den Anspruch, diese frühzeitig zu erkennen und umgehend entsprechende Gegenmassnahmen einzuleiten. Auf dem Hürlimann-Areal in Zürich wurde beispielsweise ein stetig steigender Energieverbrauch fest-

gestellt. Aufgrund der Komplexität des Energieverbunds zur Versorgung der verschiedenen Gebäude konnten wir die Situation nicht allein durch Parameteranpassungen entschärfen. Zusätzlich waren bauliche Massnahmen in den technischen Systemen notwendig. Durch gezielte Optimierungsmassnahmen haben wir den Energieverbrauch über das gesamte Areal in den letzten zwei Jahren um rund 1 400 000 kWh reduziert. Dies entspricht dem Wärmeenergiebedarf von über 120 Einfamilienhäusern. Ebenso konnte der Stromverbrauch um ca. 390 000 kWh reduziert werden.

Energetische Betriebsoptimierung als Daueraufgabe

Im Zuge von technischen Sanierungen staten wir, sofern sinnvoll, die Anlagen mit einem Gebäudemanagementsystem aus. Im Minimum umfasst dieses das zentrale Energie- und Alarmsystem, welches ein zentrales Energiemanagement und die Erfolgskontrolle ermöglicht. Mit diesen Instrumenten sind wir in der Lage, auf Nutzungsänderungen zu reagieren oder diese zumindest zu plausibilisieren. Im Fokus steht dabei ein effizienter Anlagebetrieb, den wir über die gesamte Lebensdauer sicherstellen. Je nach Nutzung besteht die Aufgabe der Betriebsoptimierung auch darin zu verhindern, dass der Energieverbrauch zunehmend ansteigt. Zum Beispiel haben wir bei der Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 10 in Zürich nach der Sanierung unmittelbar nach Übergabe mit einer Betriebsoptimierung begonnen, um die Komfortanforderungen unserer Mieterinnen und Mieter umgehend sicherzustellen. In der Zwischenzeit befindet sich diese Liegenschaft im geregelten Betrieb, und einzelne wenige Optimierungsmassnahmen nehmen wir in Sinne von Parameteranpassungen bei Bedarf vor. Mit dem Ausbau des Verkaufslokals waren die internen Wärmelasten enorm angestiegen, was zu einem signifikant höheren Kühlbedarf und somit zu einem erhöhten Stromverbrauch führte. Mit Hilfe der Betriebsoptimierung kann nun der Energiebedarf auf einem konstanten Niveau gehalten werden. An der Hardturmstrasse 131-135 in Zürich blieb die Nutzung seit der Sanierung nahezu identisch. In diesem

Fall konnte der Energieverbrauch durch die laufende Betriebsoptimierung kontinuierlich reduziert werden. Damit konnten wir den Komfort der Mieter jederzeit gewährleisten und den jährlichen Energieverbrauch seit der Sanierung nochmals um 55 000 kWh reduzieren.

Umweltkennzahlen S. 198: Elektrizität, Fernwärme- und -kälte, Brennstoffe (Öl/Gas)

Umweltkennzahlen S. 198:

Treibhausgasemissionen Scope 1, 2 und 3

Umweltkennzahlen S. 198:

Energie-Intensität, Treibhausgas-Intensität

Wasserverbrauch

Der spezifische Wasserverbrauch betrug 2019 $0.56\text{m}^3/\text{m}^2$ (2018: $0.50\text{m}^3/\text{m}^2$). Der starke Anstieg im Wasserverbrauch ist auf ein ganz spezifisches Sanierungsprojekt beim Thermalbad im Hürlimann-Areal in Zürich zurückzuführen. Dieser Mehrverbrauch kompensiert alle anderen Anstrengungen im Bereich Wassersparen.

Umweltkennzahlen S. 198: Wasserverbrauch

Umweltkennzahlen S. 198: Wasser-Intensität

Abfallvermeidung

Wir sind bestrebt, unsere Mieterinnen und Mieter in diesem Bereich zu sensibilisieren und eine geeignete Infrastruktur für eine effiziente Abfallentsorgung zur Verfügung zu stellen. Abfallkennzahlen weisen wir zurzeit jedoch nicht aus, da wir als Vermieterin auf die Abfallproduktion keinen direkten Einfluss haben. In der Schweiz wird das Abfallwesen auf kommunaler Ebene organisiert, und die Entsorgung des Abfalls sowie die Entrichtung der verursachergerechten Abfallgebühren liegt in der Verantwortung der Mieterschaft.

Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter

Wertschätzung, Zuverlässigkeit, Qualität und Transparenz sind für uns die Basis einer professionellen und langfristig erfolgreichen Geschäftsbeziehung. Unseren Kunden und Geschäftspartnern wollen wir ein lösungsorientierter, vertrauenswürdiger und flexibler Partner sein.

Mit der Vermietung von Büroflächen oder Ladengeschäften beginnt eine langfristige Kundenbeziehung. Die Basis dafür wird allerdings schon früher gelegt, bei den ersten Kundengesprächen, der Evaluation der idealen Liegenschaft und der professionellen Abwicklung des Vermietungsprozesses. Darauf folgt die umfassende Unterstützung beim Ausbau und Bezug. Aufgabe unserer Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter sowie Hauswarte vor Ort ist es sodann, neue Kundenbedürfnisse frühzeitig zu erkennen, proaktiv zu unterstützen und die nötigen Massnahmen zu ergreifen. **Einzigartig in der Branche bieten wir all diese Dienstleistungen aus eigener Hand.**

Im Rahmen eines abteilungsübergreifenden Projekts haben wir im Berichtsjahr zusammen mit einem externen Partner die «**Customer Journey Map**» erarbeitet und analysiert. Die «Reise» der Mieter von der ersten Kontaktnahme bis zum Mietabschluss bzw. gegebenenfalls Auszug wurde aus Interviews mit PSP-Kunden abgeleitet und den entsprechenden Aktivitäten und Interaktionen auf Vermieterseite gegenübergestellt. Aufgrund der identifizierten Herausforderungen haben wir mögliche Anpassungen für Effizienz- sowie Qualitätssteigerungen erarbeitet. Unser Fokus lag spezifisch bei den Momenten im Prozess, in denen wir die Entscheidung der Kunden aktiv positiv beeinflussen können. Dabei wurde immer auch der Faktor Nachhaltigkeit einbezogen. Folgende Themengebiete im Bereich Service-Orientierung und Wohlbefinden der Mieterinnen und Mieter werden wir in Zukunft prioritär angehen:

- Eine wichtige Basis für eine langfristige Beziehung ist die Voraussetzung, dass die Mietflächen perfekt für die Mieterinnen und Mieter geeignet sind. Dies ist im Sinne beider Parteien, aber auch im Sinne der Umwelt, weil teure und energieaufwändige Umzugsaktionen entfallen. Vermehrte **Digitalisierung in der Vermarktung** optimiert diesen Prozess durch mehr Transparenz, Effizienz und verbesserte Unterstützung bei der Suche nach dem idealen Objekt. Anstrengungen laufen zum Beispiel in den Bereichen elektronisches Vermietungsdossier, 3D-Visualisierung und elektronischer Mietvertrag.
- Im Bereich **Mieterausbau** haben wir unsere Kapazitäten schon aufgestockt, um unsere Mieterinnen und Mieter näher zu begleiten. Weitere Anstrengungen sind geplant, um die Entscheidungsfindung der Mieterinnen und Mieter zu erleichtern, den Prozess effizienter zu gestalten und Nachhaltigkeitsüberlegungen wie Ressourceneffizienz oder Wohlbefinden, Gesundheit und Sicherheit schon früh einzubringen.
- Dank unserer **eigenen Bewirtschaftung** haben wir eine einzigartige Nähe zu unseren Mieterinnen und Mietern. Wir können sie effizient und kompetent unterstützen. Nach der im Jahre 2017 durchgeführten umfassenden **Kundenbefragung** haben wir im Hinblick auf eine Optimierung unseres Customer Relationship Managements (CRM) verschiedene Schwerpunkte identifiziert; erste entsprechende Massnahmen zur CRM-Verbesserung haben wir mittlerweile bereits eingeleitet, so beispielsweise institutionalisierte Kundenbesuche durch unser Key Account Management. Auch in der Bewirtschaftung wird vermehrt auf Digitalisierung gesetzt, um schneller und gezielter auf Bedürfnisse reagieren zu können. Ein Pilotversuch mit einer App zur Erfassung von Mieteranliegen hat erste positive Resultate gezeitigt. Weiter wollen wir unsere **Mieter stärker für Nachhaltigkeit sensibilisieren** und sie verstärkt in unsere Anstrengungen einbeziehen, zum Beispiel in den Bereichen Energieoptimierung und Wassersparen.

Soziale Kennzahlen S. 201:

G&U-Überprüfung und Anzahl Vorfälle





Nachhaltigkeit auch im Betrieb

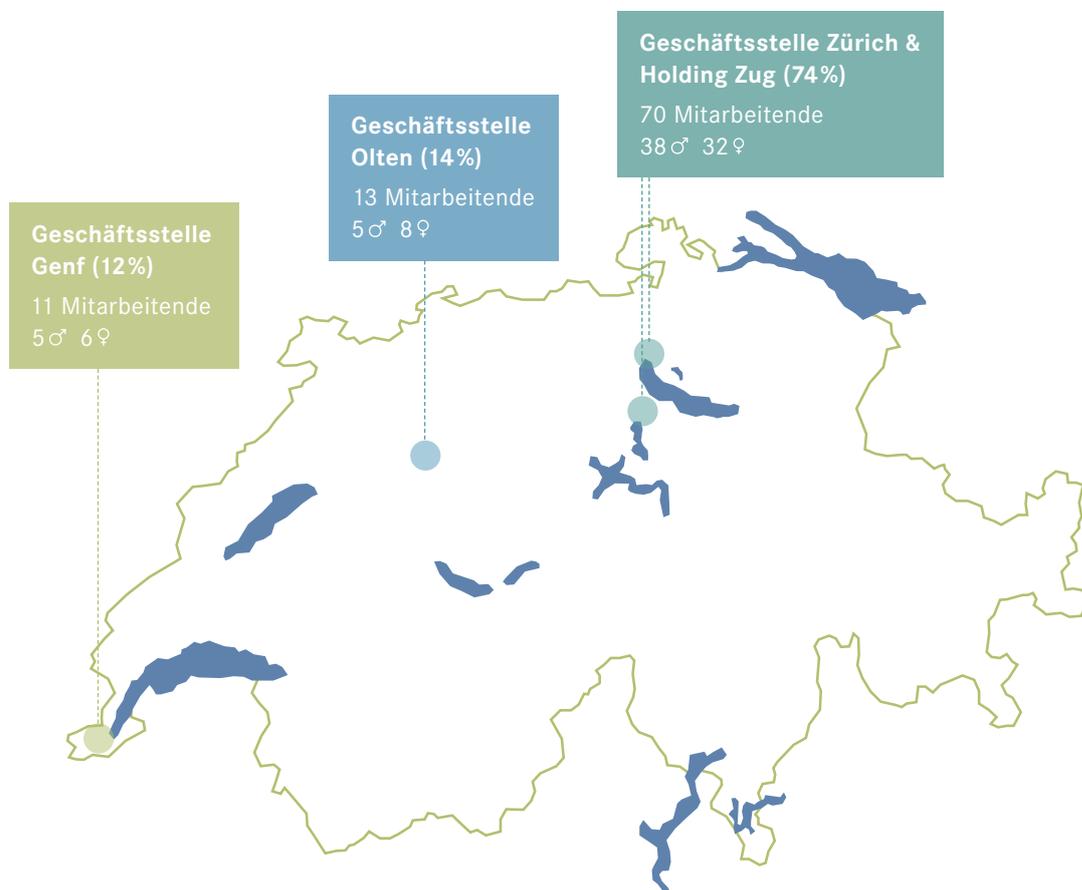
Der «Grosspeter Tower» hat für sein nachhaltiges Design verschiedene Preise erhalten. Die Arbeit ist jedoch mit dem Erstellen eines nachhaltigen Gebäudes nicht getan. Mit einem systematischen Betriebsoptimierungsprogramm prüfen wir nun den Betrieb in der Startphase auf Herz und Nieren und setzen alles daran, den sogenannten «Performance Gap» zu überwinden.

Mitarbeitende

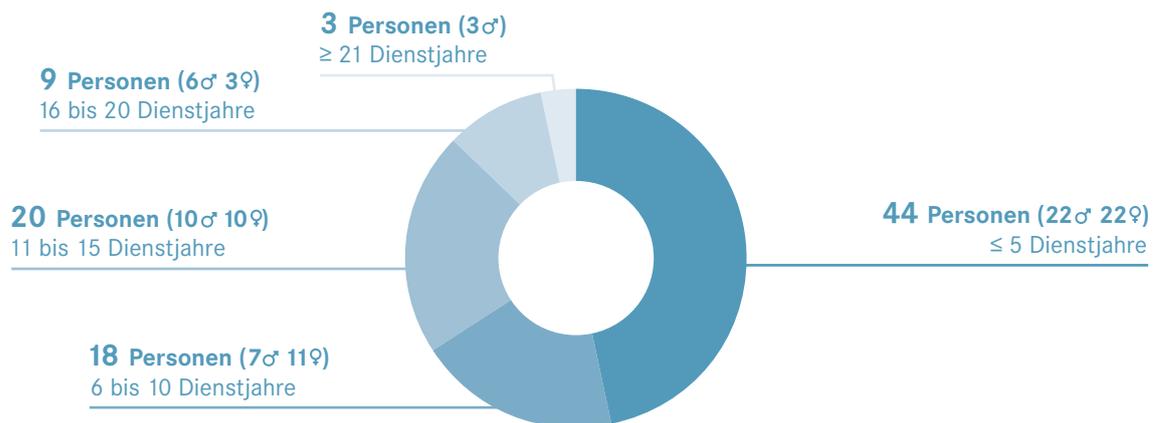
Unsere Mitarbeitenden sind der entscheidende Faktor für den Erfolg unseres Unternehmens. Sie setzen sich tagtäglich für die Anliegen unserer Mieter und Geschäftspartner ein und suchen gemeinsam mit ihnen nach optimalen Lösungen.

Ende 2019 waren 119 Mitarbeitende bei PSP Swiss Property tätig, davon 25 Hauswarte (Ende 2018: 117 Mitarbeitende, davon 26 Hauswarte). Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt. Details zu unserer operativen Organisation finden sich auf unserer Website. www.psp.info/operative-organisation

PSP Swiss Property zeichnet sich durch eine hohe Stabilität und Arbeitsplatzsicherheit aus. Über die Hälfte der Mitarbeitenden arbeitet schon sechs Jahre oder länger im Unternehmen
 Soziale Kennzahlen S. 200: Fluktuation



Dienstjahre der Mitarbeitenden



Wir bieten ein attraktives, sicheres und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation unserer Mitarbeitenden steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht. Im Weiteren fördern wir die fachliche und persönliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden und ermutigen sie, sich kreativ und eigenverantwortlich in den Arbeitsalltag einzubringen. Unsere offene Unternehmenskultur soll allen Mitarbeitenden Vertrauen und Sicherheit vermitteln. Unser Miteinander lebt von gegenseitiger Wertschätzung sowie Respekt, Loyalität und Verantwortung – Werte, die wir leben und die für uns zentral sind.

www.psp.info/werte

Im Herbst 2019 haben wir eine anonyme **Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung** nach dem Ansatz und der Theorie von Great Place to Work® durchgeführt. Die Umfrage ermittelt die Arbeitsplatzkultur und Arbeitgeberattraktivität ent-

lang von fünf Dimensionen: Glaubwürdigkeit, Respekt, Fairness, Stolz und Teamgeist. Die Rücklaufquote war mit 87% überaus erfreulich. Die Umfrage hat klar bestätigt, dass wir ein besonders attraktiver Arbeitgeber sind.

96% aller Mitarbeitenden pflichten der Aussage «Alles in allem kann ich sagen, dies hier ist ein sehr guter Arbeitsplatz» bei.

Damit liegen wir über dem schweizerischen Durchschnitt der letzten zwei Jahre. Aufgrund der sehr positiven Resultate wurden wir als ein «Great Place to Work» zertifiziert. Details zu den Umfrageresultaten finden sich auf der Website von Great Place to Work®.

www.greatplacetowork.ch

Unternehmenskultur

Mit unserer offenen Unternehmenskultur legen wir die Basis dafür, dass wir gegenüber allen unseren Anspruchsgruppen Vertrauen schaffen, Sicherheit vermitteln und mit optimalen Lösungen überzeugen können. Unsere Grundsätze zu Arbeitsrechten und -pflichten, denen wir schon lange nachleben, haben wir im Mai 2019 erstmals als eigentlichen **Verhaltenskodex** veröffentlicht.

www.psp.info/werte

Arbeitsplatzkultur und Kommunikation

Wir bieten ein attraktives und abwechslungsreiches Arbeitsumfeld, das die Motivation steigert und Leistungen von hoher Qualität möglich macht. Eine **offene Gesprächskultur, flache Hierarchien und unsere überschaubare Grösse** erlauben uns, Ideen, Informationen und Anliegen effizient auszutauschen und zu diskutieren. Im Rahmen der kollaborativen Unternehmensführung sollen möglichst viel Verantwortung und Kompetenzen an die Mitarbeitenden übertragen werden.

Wir begrüssen den unkomplizierten und interdisziplinären Austausch von Informationen und Ideen unter unseren Mitarbeitenden. Dafür wollen wir Denk- und Arbeitsräume schaffen, die im Übrigen auch Mitarbeitende mit Geschäftspartnern auf eine unkomplizierte Weise zusammenbringen können. 2018 haben wir beispielsweise am Standort Zürich unser sogenanntes «Collaboration Lab» eröffnet – einen Marktplatz des Wissens. Das Collaboration Lab bietet auf 400 m² flexibel einsetzbare Tische, Arbeitsplätze und Lounges, die über modernste Audio- und Videotechnik für Präsentationen verfügen. Dort werden auch unsere internen Themen-Lunches («PSP Academy») durchgeführt (siehe Aus- und Weiterbildung). Das Collaboration Lab ist zudem ein idealer Showroom, der unseren Mietern und Geschäftspartnern vor Augen führt, wie sich Räume und Büroflächen attraktiv gestalten lassen.

Die im Herbst 2019 durchgeführte Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung hat bestätigt, dass unsere Führungskräfte unkompliziert im Umgang und offen sind für Dialog, und dass sie ihre Versprechungen einhalten. Wir informieren alle Mitarbeitenden zeitnah über wichtige Geschäftsvorfälle und Interna (z.B. Personalinformationen und organisatorische Veränderungen) in Deutsch und Französisch. Im Sinne einer guten innerbetrieblichen Vernetzung werden die Mitarbeitenden anlässlich der Quartalsberichterstattung regelmässig über aktuelle Themen, Entwicklungen und Ziele der Gesellschaft sowie über den aktuellen Geschäftsgang des Unternehmens informiert.

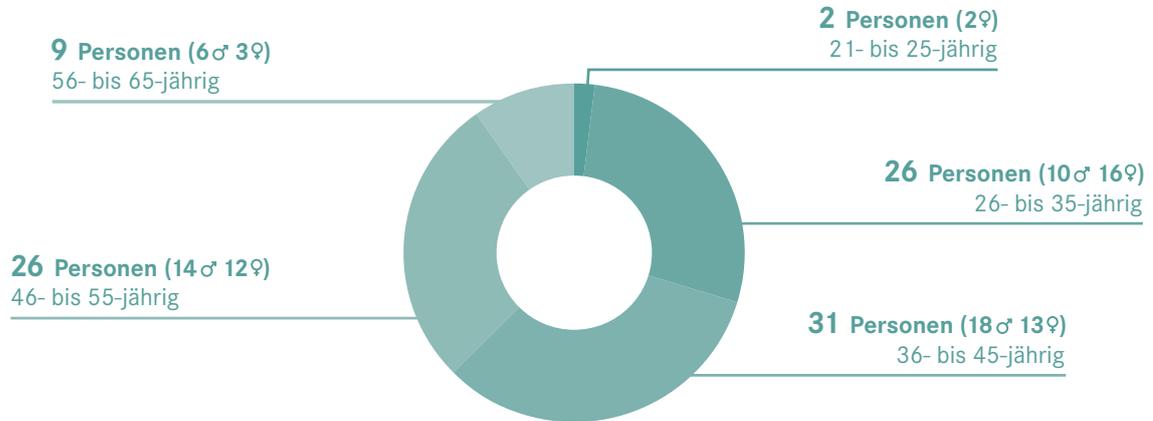
Chancengleichheit und Diversität

Alle Mitarbeitenden haben bei uns dieselben Chancen. Wir dulden keinerlei Diskriminierung aufgrund von Nationalität, Geschlecht, sexueller Orientierung, Alter, Religion oder Weltanschauung. Im Mai 2019 haben wir unsere interne Richtlinie zum Schutz vor Diskriminierung erneuert.

Mit 46 im Unternehmen tätigen **Frauen** lag ihr Anteil 2019 bei 49% und ist im Vergleich zum Vorjahr um 5 Prozentpunkte gestiegen. Das Geschlechterverhältnis ist demzufolge gesamthaft gesehen ausgeglichen, die Verteilung in verschiedenen Bereichen unterschiedlich. Die Immobilien- und Baubranche ist traditionell männerdominiert. Dies ändert sich allmählich. Während in der Bewirtschaftung das Geschlechterverhältnis ziemlich ausgeglichen ist, sind Frauen im Bereich Bau immer noch stark unterrepräsentiert. Umso erfreulicher ist, dass wir im Berichtsjahr zwei Frauen als Bau-Projektleiterinnen gewinnen konnten.

Soziale Kennzahlen S. 200: Geschlechterverteilung

Alter der Mitarbeitenden



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

Auch wir werden den Herausforderungen des demographischen Wandels in der Schweiz begegnen müssen: Eine wachsende Gruppe von älteren Arbeitnehmenden wird einer vergleichsweise kleineren Anzahl jüngerer Berufstätiger gegenüberstehen. Sowohl jüngere wie auch ältere Mitarbeitende werden künftig vermehrt bereit sein müssen, gegenseitig von ihren Erfahrungen und ihrem Wissen zu profitieren. Damit können die Erfahrungen und Perspektiven aller Mitarbeitenden gleichermassen als Quelle von Innovation, Problemlösungsfähigkeit

und Leistungsbereitschaft optimal genutzt werden. Bei der Personalgewinnung achten wir stets darauf, geschlechter- und altersdurchmischte Teams zu formieren. Verdiente Mitarbeitende können auch über das Pensionsalter hinaus beschäftigt werden, zum Beispiel mit einem Teilzeitpensum oder auf Stundenbasis.

Mitarbeitendenförderung und -bindung

Anstellung

Unser Rekrutierungs- und Anstellungsprozess zeichnet sich durch Fairness und Transparenz aus. 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 sowie Sozialkompetenz voraus. Wir legen Wert auf eine sorgfältige Einführung aller neuen Mitarbeitenden in unsere Organisation. Im Berichtsjahr 2019 haben 19 Mitarbeitende eine neue Stelle angetreten.

Soziale Kennzahlen S. 200:
Neuanstellungsrate und Fluktuation

Beurteilung und Entwicklung

Personalgespräche zwischen Vorgesetzten und Mitarbeitenden finden regelmässig statt. Sie geben unseren Mitarbeitenden 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.

Es ist uns ein Anliegen, dass sich Mitarbeitende auch innerhalb unseres Unternehmens weiterentwickeln können, zum Beispiel durch einen Wechsel in eine andere Abteilung. 2019 fanden drei solcher Wechsel statt.

Soziale Kennzahlen S. 200: Leistungsbeurteilungen

Aus- und Weiterbildung

Wir fördern die fachlichen und sozialen Kompetenzen der Mitarbeitenden und unterstützen sie in ihrer beruflichen Entwicklung mit persönlichen Aus- und Weiterbildungen. Beliebt sind auch unsere internen Themen-Lunches («PSP Academy»), die wir regelmässig durchführen. An diesen Veranstaltungen werden aktuelle Geschäftsfälle aufgegriffen und analysiert. Eine weitere Option zur internen Weiterbildung und zur Horizonterweiterung sind unsere Stages in einer anderen PSP-Geschäftsstelle. Diese dauern in der Regel maximal drei Monate.

Die externe Aus- und Weiterbildung umfasst Angebote in den Bereichen Immobilien, Informatik, Führung, Kommunikation, Rechnungswesen sowie Nachhaltigkeit. 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 in den verschiedenen Geschäftsstellen besucht werden. Unsere Befragung hat bestätigt, dass unsere Mitarbeitenden die Angebote zur Weiterbildung und Unterstützung schätzen und die notwendigen Mittel und Ausstattung erhalten, um ihre Arbeit gut zu erledigen.

2019 absolvierte jeder Mitarbeitende durchschnittlich vier Tage interne oder externe Aus- oder Weiterbildungen. Es gab vier PSP Academy Lunches, zwei davon im Bereich Nachhaltigkeit.

Soziale Kennzahlen S. 200:
Ausbildung und Entwicklung

Lohn und Lohnnebenleistungen

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 Reka-Checks, Fahrvergünstigungen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln, bezahlte Weiterbildungen, die Finanzierung der Unfallversicherungen sowie Krankentaggeldversicherung durch den Arbeitgeber. Durch die finanzielle Unterstützung der Mitarbeitenden für die Benützung der öffentlichen Verkehrsmittel leisten wir überdies einen zusätzlichen Beitrag im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit.

Für uns ist es selbstverständlich, allen Mitarbeitenden Chancengleichheit zu gewährleisten. Um die Lohngleichheit von Mann und Frau sicherzustellen, vergleichen wir die Löhne unserer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter regelmässig. Auch bei Einstellungen nehmen wir immer einen Lohnvergleich vor. Im laufenden Jahr werden wir zudem eine **Lohnvergleichsanalyse** im Sinne des neuen Gleichstellungsgesetzes durchführen.

Soziale Kennzahlen S. 200:
Lohnvergleich Geschlecht

Mitarbeitendengesundheit und Wohlbefinden

In der Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung wurde unter der Dimension «Respekt» auch das Thema «Fürsorge» angesprochen. In diesem Bereich **übertreffen wir den Durchschnitt der besten mittelgrossen Schweizer Unternehmen deutlich**. So haben wir vor allem für das Ermöglichen einer guten Work-Life-Balance, das Verständnis für verschiedene Lebenssituationen und für die gute Arbeitsumgebung sehr gute Noten erhalten.

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 Schreibtische mit elektrischer Höhenregulierung und ergonomische Stühle zur Verfügung.

An allen Standorten gibt es einen Verpflegungsbereich, in dem den Mitarbeitenden täglich eine Auswahl an Obst kostenlos zur Verfügung steht. Die 2018 in Zürich eingerichteten hauseigenen Fitnessräumlichkeiten und die grosszügig ausgestattete Küche werden von unseren Mitarbeitenden rege genutzt und fördern so unsere Unternehmenskultur positiv. Unsere Mitarbeitenden in Olten und Genf können von Beiträgen an Fitness-Abos profitieren.

Im Bereich Arbeitssicherheit verfügen wir über die entsprechenden Notfallkonzepte. Unsere Personalabteilung organisiert in Zusammenarbeit mit unserem Sicherheitsbeauftragten die entsprechend vorausgesetzten Kurse (Erste-Hilfe-Kurse, Defibrillator, Brand) für die Helferinnen und 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.

Soziale Kennzahlen S. 200:
Verletzungsrate, Rate der Ausfalltage

Work-Life-Balance

Wer arbeitet, steht oft vor der Herausforderung, Beruf und Privatleben miteinander in Einklang zu bringen. Ausgeglichenheit ist wichtig für die persönliche Entwicklung und stärkt die physische und psychische Gesundheit und das allgemeine Wohlbefinden. Die Anforderungen an die Zusammenarbeit und Flexibilität haben sich in den letzten Jahren erheblich verändert. Gerade die jüngere Generation erachtet flexible Arbeitszeiten, modernste Arbeitsplätze, neueste Technologien und Mitspracherechte als selbstverständlich. Diesem Megatrend «New Work», bei welchem die Potentialentfaltung des Individuums im Mittelpunkt steht, möchten wir als Arbeitgeber soweit wie möglich ebenfalls Rechnung tragen. Entsprechend können wir flexible Arbeitszeitmodelle mit Teilzeitarbeit, Teilzeitpensen nach der Pensionierung, eine Weiterbeschäftigung auf Stundenbasis oder Frühpensionierungen anbieten.

2019 waren 21 Mitarbeitende in Teilzeit angestellt, was einem Anteil von rund 22% entspricht. Elf weibliche und zwei männliche Mitarbeitende ohne Rang und acht weibliche Kadermitarbeitende hatten einen Teilzeitvertrag.

2018 haben wir die sogenannte «Jahresarbeitszeit» für alle Mitarbeitenden und Hauswarte eingeführt. Damit soll eine flexible Arbeitszeitgestaltung ermöglicht werden. Auf diese Weise tragen wir Schwankungen der Arbeitsbelastung und den unterschiedlichen Bedürfnissen der Mitarbeitenden Rechnung. Damit können wir einerseits die betriebliche Effizienz steigern, andererseits aber auch die Zeitautonomie der Mitarbeitenden für eine bessere Vereinbarkeit von Familie, Freizeit und Beruf erhöhen.

Ab 2020 wird der Ferienanspruch für alle Mitarbeitenden auf mindestens fünf Wochen, d.h. 25 Tage pro Jahr angehoben. Das gesetzliche Minimum in der Schweiz beträgt vier Wochen, d.h. 20 Tage pro Jahr.

Soziale Kennzahlen S. 200: Abwesenheitsrate

Great Place to Work®

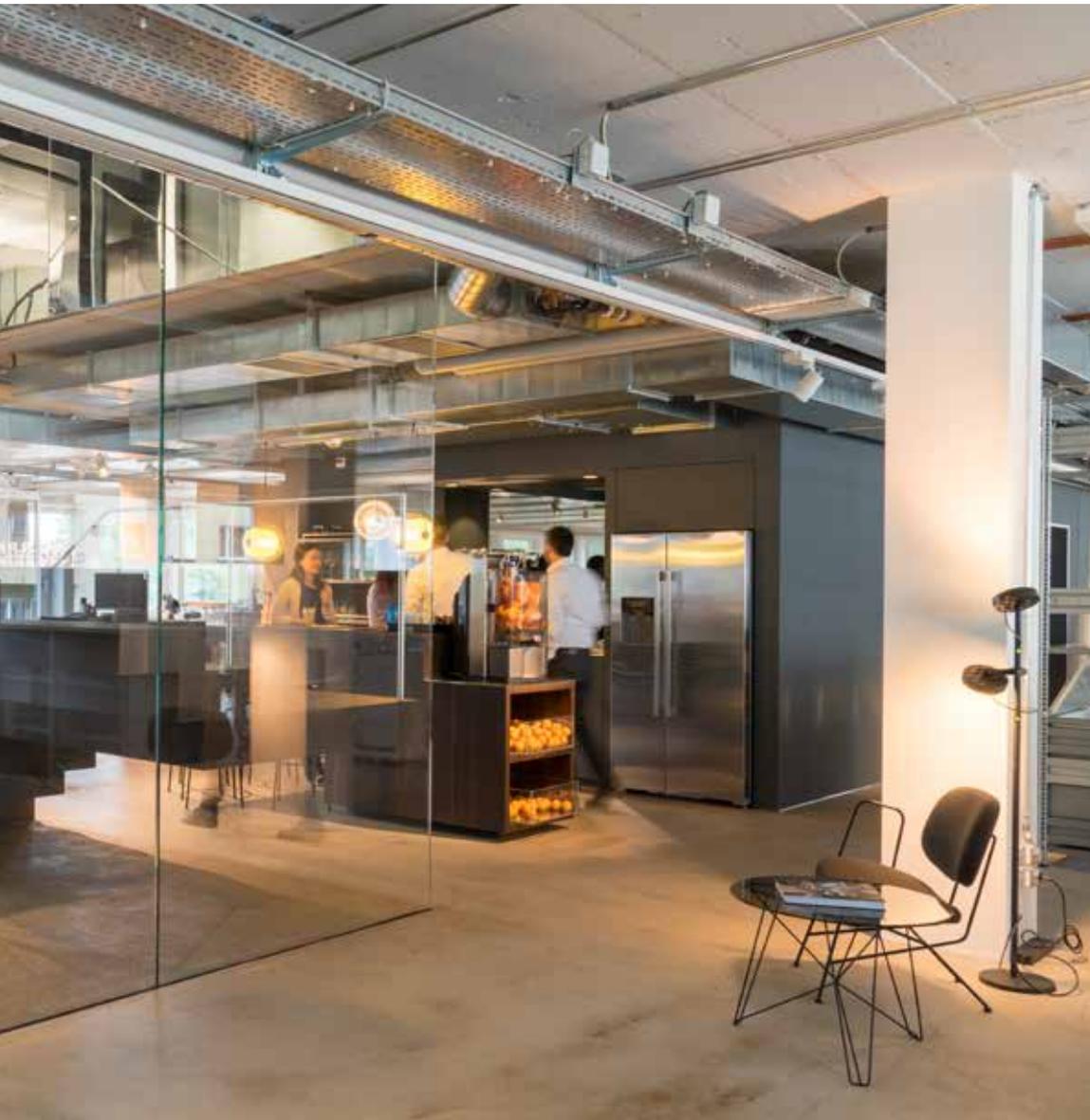
«Ein Great Place to Work® ist dort, wo man denen vertraut, für die man arbeitet, stolz ist auf das, was man tut und Freude an der Zusammenarbeit mit anderen hat.»

Robert Levering, Mitbegründer von Great Place to Work®



Die Mitarbeiterinnen- und Mitarbeiterbefragung im Herbst 2019 hat ergeben, dass diese Aussage für die Mitarbeitenden der PSP Swiss Property zutrifft. Wir freuen uns sehr über die Zertifizierung zum Great Place to Work®.





Kennzahlen

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Umwelt

Die nachfolgende Tabelle enthält die umweltbezogenen Kennzahlen für 2019 und 2018. Die Kennzahlen, welche nach dem EPRA sBPR-Standard rapportiert werden, sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Die mit ☑ gekennzeichneten Werte wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung unterzogen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich
Energie			
Elec-Abs, Elec-LfL		Elektrizität	Für Allgemeinflächen, Kühlung, Lüftung
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogene Elektrizität
			Anteil Eigentümer-bezogene Elektrizität aus erneuerbaren Quellen²
DH&C-Abs, DH&C-LfL	kWh	Fernwärme und -kälte	An Mieter weitergegebene Wärme
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte
			Anteil Eigentümer-bezogene Fernwärme und -kälte aus erneuerbaren Quellen
Fuels-Abs, Fuels-LfL		Brennstoffe (Öl/Gas)	An Mieter weitergegebene Wärme
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogene Brennstoffe
			Anteil Eigentümer-bezogene Brennstoffe aus erneuerbaren Quellen
		Energie Total	Total Eigentümer-bezogene Energie³
			Anteil Eigentümer-bezogene Energie aus erneuerbaren Quellen
Treibhausgasemissionen (THG-Emissionen)			
GHG-Dir-Abs		Direkt	Scope 1
GHG-Indir-Abs	Tonnen CO ₂ e	Indirekt	Scope 2
			Scope 3
			Total
Wasser			
Water-Abs, Water-LfL	m ³	Wasser	An Mieter weitergegebenes Wasser
			Exklusiv für Mieter gemessen
			Total Eigentümer-bezogenes Wasser
Spezifisch			
Energy-Int	kWh/m ²	Energie-Intensität	Eigentümer-bezogene Energie ⁴
Water-Int	m ³ /m ²	Wasser-Intensität	Eigentümer-bezogenes Wasser
GHG-Int	kg/m ²	THG-Intensität	Scope 1, Scope 2
Zertifizierte Gebäude			
Cert-Tot	5 Gebäude oder 6.4% der vermietbaren Fläche (auf Basis des Anlageportfolios) sind zertifiziert (LEED und Minergie)		

1 Verschiedene Anpassungen der Datengrundlage führten zu einer Korrektur bzw. Neudarstellung der Vorjahreszahlen, siehe Abgrenzungen und Erklärungen.

2 Die Emissionen werden anhand von marktbasierter Emissionsfaktoren berechnet.

3 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Der heizgradtagbereinigte absolute Energieverbrauch für 2018 und 2019 ist 86 165 512 kWh resp. 79 031 821 kWh. Der heizgradtagbereinigte «like-for-like»-Energieverbrauch für 2018 und 2019 ist 81 632 796 kWh resp. 77 368 866 kWh.

4 Diese Kennzahlen sind nicht heizgradtagbereinigt. Die heizgradtagbereinigte Energieintensität für 2018 und 2019 ist 92.582 kWh/m² resp. 89.006 kWh/m².

	Absolut (Abs)			Like-for-like (Lfl)			Abdeckungs- grad	Anteil Schätzungen
	2018 ¹	2019	+/-	2018	2019	+/-		
	22 340 819	20 934 794	- 6.7%	21 699 799	20 780 614	- 4.4%		
	22 340 819	20 934 794 <input checked="" type="checkbox"/>	- 6.7%	21 699 799	20 780 614	- 4.4%	100%	20.5%
	98%	98%						
	20 567 370	18 154 135	- 13.3%	18 876 611	18 154 135	- 4.0%		
	20 567 370	18 154 135 <input checked="" type="checkbox"/>	- 13.3%	18 876 611	18 154 135	- 4.0%	100%	6.8%
	45%	45%						
	46 421 266	43 963 947	- 5.6%	44 034 807	42 387 854	- 3.9%		
	46 421 266	43 963 947 <input checked="" type="checkbox"/>	- 5.6%	44 034 807	42 387 854	- 3.9%	100%	5.7%
	7.0%	6.0%						
	89 329 455	83 052 876 <input checked="" type="checkbox"/>	- 7.6%	84 611 217	81 322 603	- 4.0%		
	38%	38%						
	8 452	8 019 <input checked="" type="checkbox"/>	- 5.4%	8 019	7 744	- 3.6%		
	2 708	2 400 <input checked="" type="checkbox"/>	- 12.8%	2 490	2 400	- 3.8%		
	57	49 <input checked="" type="checkbox"/>	- 14.8%					
	11 218	10 468 <input checked="" type="checkbox"/>	- 6.7%					
	461 336	498 393	7.4%	444 765	490 684	10.3%		
	461 336	498 393 <input checked="" type="checkbox"/>	7.4%	444 765	490 684	10.3%	100%	6.0%
	95.981	93.534 <input checked="" type="checkbox"/>	- 2.6%					
	0.496	0.561 <input checked="" type="checkbox"/>	11.7%					
	11.991	11.734 <input checked="" type="checkbox"/>	- 2.2%					
							100%	

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Sozial

Mitarbeitende

Die nachfolgende Tabelle enthält die Kennzahlen für 2019 und 2018, welche sich auf soziale Aspekte beziehen. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen. Neu werden unsere Hauswarte auch in die Kennzahlen integriert. Die Hauswarte arbeiten objektbezogen und werden durch die Bewirtschaftungseinheit der PSP Management AG geführt. Die Kennzahlen im Bezug auf Mitarbeitende wurden extern durch die Ernst & Young AG einer Prüfung unterzogen (mit gekennzeichnet).

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2018	2019
Diversität					
Diversity-Emp	% der Mitarbeitenden	Geschlechterverteilung	Verwaltungsrat	86% ♂ / 14% ♀	86% ♂ / 14% ♀
			Geschäftsleitung	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Direktion	100% ♂ / 0% ♀	100% ♂ / 0% ♀
			Kader	68% ♂ / 32% ♀	58% ♂ / 42% ♀
			Mitarbeitende ohne Rang ¹	23% ♂ / 77% ♀	21% ♂ / 79% ♀
			Hauswarte	88% ♂ / 12% ♀	88% ♂ / 12% ♀
Diversity-Pay	Verhältnis Frau zu Mann	Lohnvergleich Geschlecht ²	Verwaltungsrat ³	1	1
			Kader	0.98	0.89
			Mitarbeitende ohne Rang	1.05	1.09
Entwicklung, Ausbildung und Fluktuation					
Emp-Training	Ø Stunden pro Jahr und Mitarbeitenden	Ausbildung und Entwicklung ⁴		34.4h	32.6h
Emp-Dev	% der Mitarbeitenden	Leistungsbeurteilungen		85%	92%
		Neuanstellungen		10	19
		Austritte	Festangestellte	10	17
Emp-Turnover	Anzahl Total	Anzahl Mitarbeitende am Jahresende		117	119
		Neuanstellungsrate		8.5%	16.0%
		Fluktuation		8.5%	14.3%
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Emp	Verletzungen pro 200 000 Arbeitsstunden	Verletzungsrate		2.0	1.9
	Ausfalltage pro 200 000 Arbeitsstunden	Rate der Ausfalltage	Festangestellte	4.2	5.8
	% der geplanten Arbeitszeit	Abwesenheitsrate ⁵	Mitarbeitende	1.6%	2.3%
	Anzahl Total	Todesfälle		0	0

1 Festangestellte Mitarbeitende ohne Hauswarte.

2 Wir weisen den Lohnvergleich für die Geschäftsleitung nicht aus, weil es keine weiblichen Mitglieder der Geschäftsleitung gibt und wir die entsprechende Kennzahl als nicht aussagekräftig erachten. Die Löhne der Geschäftsleitung sind im Vergütungsbericht offengelegt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Direktion nicht aus, da es zurzeit keine weiblichen Direktoren gibt. Wir weisen den Lohnvergleich für die Hauswarte nicht aus, da das Vollzeitäquivalent der weiblichen Hauswarte zu klein ist, um eine aussagekräftige Kennzahl zu generieren.

3 Ohne Verwaltungsratspräsident, ohne Zuschlag für aus dem Ausland anreisende Verwaltungsratsmitglieder.

4 Inklusive interne und externe Ausbildung und Entwicklung. Die Kennzahl für 2018 bezieht sich nur auf festangestellte Mitarbeitende ohne Hauswarte, da im 2018 die Daten zu Ausbildung der Hauswarte noch nicht erfasst wurden.

5 Die Abwesenheitsrate schliesst Langzeitabwesenheiten von über 12 Wochen aus. Die Abwesenheitsrate einschließlich langfristiger Abwesenheiten betrug 1.6% für 2018 und 3.2% für 2019.

Liegenschaften

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2018	2019
Gesundheit und Sicherheit					
H&S-Asset	% der Liegenschaften	G&U-Überprüfung ⁶	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	100%	100%
H&S-Comp	Anzahl Total	Anzahl Vorfälle im Bereich der Nichteinhaltung von G&U-Richtlinien	Liegenschaften unter operativer Kontrolle	0	0
Lokales Engagement					
Comty-Eng	% der Liegenschaften	% der Liegenschaften mit Initiativen zum lokalen Engagement ⁷		N/A	N/A

⁶ Qualitätsmanagement ist in den Prozessen all unserer Gebäude und Areale implementiert. Bei jedem Neubau und jeder Sanierung gibt es umfassende Auflagen bezüglich Gesundheit und Sicherheit. Wir halten uns strikt an die nationalen und örtlichen Auflagen, Richtlinien der SUVA (Schweizerische Unfall-Versicherungsanstalt), des SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) und interne Richtlinien. Im Betrieb gibt es laufende Gesundheits- und Sicherheitsüberprüfungen, welche teilweise über das Pflichtenheft der Hauswarte sichergestellt werden, teilweise über Serviceverträge.

⁷ Wir erheben diese Kennzahl zurzeit nicht, da wir noch keine aussagekräftige Messbasis identifiziert haben, aufgrund derer ein solcher Prozentsatz ausgewiesen werden könnte. Unser lokales Engagement wird auf Seite 181 kommentiert.

EPRA Nachhaltigkeitskennzahlen – Governance

Die nachfolgende Tabelle enthält die Governance-Kennzahlen für 2019 und 2018. Die Kennzahlen sind mit dem jeweiligen EPRA-Code versehen.

EPRA-Code	Einheit	Indikator	Geltungsbereich	Kennzahl	
				2018	2019
Zusammensetzung Verwaltungsrat					
Gov-Board	Anzahl Total	Exekutive Mitglieder	Verwaltungsrat	0	0
		Nicht-exekutive Mitglieder		7	7
		Unabhängige Mitglieder		6	6
		Unabhängige und nicht-exekutive Mitglieder mit Kompetenzen bezüglich umweltbezogenen und sozialen Themen ¹		4	4
	Jahre	Durchschnittliche Amtszeit der Mitglieder		8.7	9.7
Nomination und Auswahl					
Gov-Select	Text	Nominations- und Auswahlprozess	Verwaltungsrat	Siehe unten ²	Siehe unten ²
Interessenskonflikte					
Gov-Col	Text	Prozesse zur Vermeidung von Interessenskonflikten	Verwaltungsrat	Siehe unten ³	Siehe unten ³

1 Bitte beachten Sie den Abschnitt Corporate Governance im Jahresbericht 2018 (Seite 143 ff.) bzw. Jahresbericht 2019 (Seite 143 ff.), wo spezifische Kompetenzen aufgeführt sind und sich Fähigkeiten und Erfahrungen aus den Biografien von Frau Corinne Denzler, Herrn Peter Forstmoser, Herrn Nathan Hetz und Herrn Aviram Wertheim ergeben. Herr Hetz und Herr Wertheim haben beispielsweise als Verwaltungsräte und CEO einer renommierten und börsenkotierten Immobiliengesellschaft in ihrem Heimatmarkt spezifische Kompetenzen und Erfahrungen in Umwelt- und Sozialthemen entwickelt und nachgewiesen, ebenso wie Frau Denzler, die auf eine Karriere im Bereich des Schweizer Tourismus und CEO einer renommierten Schweizer Hotelgruppe zurückblickt. Herr Forstmoser hat über Jahre hinweg entsprechende Kompetenzen entwickelt und unter Beweis gestellt, unter anderem als ehemaliger Präsident von Swiss Re, einer führenden Schweizer Rückversicherungsgesellschaft, die mit Nachhaltigkeitsthemen vertraut ist, als ehemaliger Chairman von «The Sustainability Forum» Zürich und als ehemaliges Mitglied des Vorstands des «Center for Corporate Responsibility and Sustainability», einer mit der Universität Zürich verbundenen Organisation.

2 Im Jahr 2018 wurde ein Nominationsausschuss gebildet, der den Verwaltungsrat bei Nominations-/Auswahlverfahren unterstützt, wie im Abschnitt Corporate Governance des Jahresberichts 2019 (Seite 154 f.) dargelegt.

3 Die PSP Swiss Property ist verpflichtet, Informationen zur Führung und Kontrolle auf oberster Unternehmensebene gemäss den Offenlegungspflichten nach der Richtlinie Corporate Governance (RLCG) der SIX Swiss Exchange im Geschäftsbericht in einem separaten Abschnitt Corporate Governance zu veröffentlichen (siehe Geschäftsbericht 2018, Seite 143 ff. bzw. Geschäftsbericht 2019, Seite 143 ff.). Er umfasst das Verhältnis zwischen den einzelnen Organen der Gesellschaft (Checks and Balances) und die Offenlegung von spezifischen Informationen. Informationen über potenzielle Interessenskonflikte werden daher in den gesamten Corporate-Governance-Berichten aufgeführt, namentlich in Bezug auf die Mitgliedschaft in den Verwaltungsräten und die Kreuzbeteiligung (keine, siehe Abschnitt 1.3 und Abschnitt 3.1), die Hauptaktionäre (Abschnitt 1.2) und die wesentlichen Geschäftsbeziehungen mit der Gesellschaft (keine, siehe Abschnitt 3.1) sowie unter anderem in der Anmerkung 32 zur Konzernrechnung in Bezug auf die nahe stehenden Personen.

Abgrenzungen und Erklärungen zu den Kennzahlen

EPRA-Reporting

Seit 2015 berichten wir gemäss den Best Practices Recommendations (sBPR) der EPRA (European Public Real Estate Association). PSP Swiss Property wurde auch im Jahr 2019 – zum vierten Mal in Folge – für die Berichterstattung 2018 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).

Wir erlauben uns, die Tabelle mit den Kennzahlen um weitere Daten zu erweitern, die nicht dem EPRA-Standard entsprechen. Alle nach EPRA rapportierten Kennzahlen sind mit dem entsprechenden EPRA-Code gekennzeichnet.

Abgrenzungen

Organisatorische Abgrenzung

Als organisatorische Grenze für die Berichterstattung ist die volle operative Kontrolle über die einzelnen Liegenschaften massgebend. Liegenschaften im Miteigentum sowie Liegenschaften, bei denen ein Einzelmietler die alleinige operative Kontrolle ausübt, werden deshalb nicht berücksichtigt. Neu- und Umbauten werden nur berücksichtigt, wenn sie das ganze Berichtsjahr operativ waren. In der Berichtsperiode verkaufte Liegenschaften werden nicht berücksichtigt. In der Berichtsperiode gekaufte Liegenschaften werden erst im Folgejahr berücksichtigt.

Zeitliche Abgrenzung

Verglichen mit den Finanzberichten rapportieren wir die energie- und wasserbezogenen Daten (EPRA-Tabelle umweltbezogene Kennzahlen) jeweils um

ein halbes Jahr verschoben, entsprechend den Heiz- und Nebenkostenabrechnungen. Die aktuelle Berichtsperiode für diese Kennzahlen läuft somit vom 1. Juli 2018 bis zum 30. Juni 2019. Die sozialen Kennzahlen (EPRA-Tabelle soziale Kennzahlen) und die Governance-bezogenen Kennzahlen beziehen sich auf die gleiche Zeitperiode wie die Angaben in den Finanzberichten (1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019).

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 verbrauchte Elektrizität wird über einen separaten Zähler direkt zwischen Mieter und Werk abgerechnet und fliesst nicht in unsere Berechnung mit ein.

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.

Abdeckungsgrad

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

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.

Berücksichtigte Anlageliegenschaften für die verschiedenen Kennzahlen

Absolute Werte (Abs)

2019 haben wir 153 Anlageliegenschaften mit 887 696 m² Nutzfläche untersucht (2018: 151 Anlageliegenschaften mit 930 696 m² Nutzfläche). Am 30. Juni 2019 umfasste das Portfolio 165 Anlageliegenschaften.

Die Differenz zu den im Nachhaltigkeitsbericht berücksichtigten 153 Anlageliegenschaften erklärt sich folgendermassen: Bei Liegenschaften mit einem Einzelmietler oder bei Miteigentümergeinschaft übt PSP Swiss Property keine operative Kontrolle aus. Dies gilt für folgende Objekte: Via Respini 7/9, Locarno; Port Noir Hammam & Bain Genève Plage, Coligny; 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. Auch die vier in der Berichtsperiode gekauften Liegenschaften in Liebefeld und die Liegenschaft am Bärenplatz 9 in Bern werden nicht einbezogen.

Diese 13 erwähnten Liegenschaften wurden somit im Nachhaltigkeitsbericht nicht berücksichtigt. Berücksichtigt wurde hingegen eine Liegenschaft in Uster, welche per Ende Juni 2019 als Entwicklungliegenschaft umklassifiziert wurde und danach verkauft wurde. Die in der Berichtsperiode verkauften Liegenschaften Route des Arsenaux 41 in Fribourg, Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich, Spitalgasse 9 in Bern und Bahnhofstrasse 21 in Rheinfelden wurden nicht berücksichtigt für die Kennzahlen im Berichtsjahr 2019.

Neu- und Umbauten, die im Berichtsjahr fertiggestellt wurden, werden im Folgejahr in die Analyse aufgenommen. Alle Gebäude, bei denen bei laufendem Betrieb Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, sind in den Kennzahlen enthalten.

«Like-for-like»-Werte (LfL)

Das «like-for-like»-Portfolio umfasst nur diejenigen Liegenschaften, die sowohl im Berichtsjahr wie auch im Vorjahr unter unserer operativen Kontrolle standen und als Anlageliegenschaften klassifiziert waren. Das «like-for-like»-Portfolio für das Berichtsjahr 2019 umfasst 144 Liegenschaften.

Spezifische Werte (Intensitäten)

Die Bezugsgrösse für die spezifischen Verbrauchswerte (kWh Energie/m², m³ Wasser/m² und kg CO₂e/m²) ist die vermietbare Fläche analog den im Geschäftsbericht publizierten Werten für die erwähnten 153 Liegenschaften.

Erklärungen zu den Datengrundlagen

Schätzungen

2019 wurden von der durch uns beschafften Energie 9.7% des Totals geschätzt (2018: 15%). 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. Beim 2018 gekauften Portfolio Edmond de Rothschild (Suisse) S.A. (9 Liegenschaften) konnte der Verbrauch der Brennstoffe erfasst werden, der Strom- und Wasserverbrauch musste jedoch auf der Basis von Verbrauchswerten von vergleichbaren Liegenschaften geschätzt werden.

Abfall

In der Schweiz liegen die Abfallentsorgung und die Entrichtung der verursachergerechten Gebühren in der Verantwortung der Mieter. Wir verfügen demzufolge über keinerlei Daten bezüglich dem Abfallaufkommen auf Mieterseite und veröffentlichen keine abfallbezogenen Kennzahlen.

CO₂e-Emissionen Scope 3

Geschäftsreiseverkehr: Wir berechnen auch die CO₂e-Emissionen aus unserem Geschäftsreiseverkehr (Flugzeug, Auto, Zug). Die Emissionen aus dem Geschäftsreiseverkehr für 2019 betragen 49 Tonnen CO₂e (2018: 57 Tonnen). Die Reduktion im Vergleich zum Vorjahr ist hauptsächlich auf weniger Flugtätigkeit zurückzuführen

CO₂-Faktoren Elektrizität

Wir wenden bei der Elektrizität marktbasierete Emissionsfaktoren an.

Korrektur/Neudarstellung Umweltkennzahlen

Wir haben im Berichtsjahr verschiedene Massnahmen ergriffen, welche eine Korrektur bzw. Neudarstellung der Vorjahreszahlen bedingten, um die Vergleichbarkeit sicherzustellen:

- **Energieverbrauch von Heizöl und Gas:** In Zusammenarbeit mit einem externen Beratungsbüro haben wir die Umrechnungsfaktoren der Energieträger von Liter bzw. m³ in kWh überarbeitet und angepasst. Dadurch ergaben sich sowohl für Öl wie auch für Gas Verbräuche, die ca. 5% höher liegen als im Vorjahr angegeben.
- **Korrekturen Verbrauchswerte Vorjahr:** Aufgrund einer näheren Analyse wurden bei einigen Vorjahreswerten Fehler bei der Messung entdeckt. Dies betrifft 18 Werte. Diese wurden korrigiert.
- **Strommix, Fernwärmemix und Anteil erneuerbare Energien:** In Zusammenarbeit mit einem externen Beratungsbüro haben wir die Zuordnung des jeweiligen Energiebezugs (Strommix, Fernwärme, Gas) zu den einzelnen Liegenschaften überarbeitet und auf eine zuverlässigere Basis gestellt. Daraus haben sich einige Abweichungen zu den Vorjahreswerten ergeben, welche einen Einfluss auf den Anteil erneuerbarer Energien und die Berechnung der CO₂e-Emissionen haben. Während der Anteil erneuerbarer Energien beim Strombezug viel höher ist als unsere ursprüngliche konservative Schätzung (98% anstatt 82%), ist der Anteil Biogas etwas tiefer als ursprünglich geschätzt (6% anstatt 8%). Neu können wir auch Angaben zum Anteil erneuerbarer Energien bei der Fernwärme machen. Dieser liegt tiefer als z.B. im CDP-Questionnaire angegeben. Der tiefere Anteil erneuerbarer Energien bei der Fernwärme ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass wir neu die Verbrennung von Abfall nur zu 50% als erneuerbar klassifizieren.
- **CO₂e-Emissionen Scope 1 und 2:** Wir berechnen neu unsere Energie- und CO₂-Daten auf der Basis des Smart3-Datenmanagementsystems von Myclimate und den von Myclimate zur Verfügung gestellten CO₂-Faktoren. Aufgrund der Expertise von Myclimate im Bereich

Treibhausgasberechnungen können wir so eine bessere Basis schaffen für unsere CO₂-Emissionsberechnungen und stellen sicher, dass die Faktoren jeweils an den neuesten Stand der Erkenntnisse angepasst sind. Die Berechnungen auf der Basis von Smart3 ergeben bei den Scope 2-Berechnungen signifikant höhere Werte als unsere vorherigen Berechnungen. Dies ist hauptsächlich auf die Tatsache zurückzuführen, dass für die Fernwärme, basierend auf einer Analyse der Angaben der Fernwärmeanbieter, höhere Faktoren eingesetzt wurden. Unsere vorherigen Schätzungen gingen von einem höheren Anteil an erneuerbaren Energien aus.

- **CO₂e-Emissionen Scope 3:** Die Scope 3-Emissionen wurden schon im Vorjahr auf der Basis eines Berechnungstools von Myclimate berechnet, allerdings ergeben sich nach der neuen Berechnung höhere Werte. Dies ist hauptsächlich auf die Tatsache zurückzuführen, dass die zurückgelegten Flugkilometer anders berechnet wurden. Diese haben sich z.B. durch den Einbezug von Warteschleifen erhöht.

Die Anpassung der Faktoren und die Korrekturen führten zu folgenden Abweichungen zwischen den Vorjahreswerten im letzten Jahresbericht und den neu dargestellten Vorjahreswerten: Öl & Gas: 7% höher; Elektrizität: 1.6% höher; Fernwärme: 3.7% höher; Wasser: 4.8% höher; CO₂e-Emissionen Scope 1: 2.9% tiefer; CO₂e-Emissionen Scope 2: 37% höher; CO₂e-Emissionen Scope 3: 46% höher.

Korrektur/Neudarstellung Soziale Kennzahlen

Neu werden auch die Hauswarte in die Berechnung der Mitarbeiter-bezogenen Kennzahlen einbezogen. Aus diesem Grund wurden die Vorjahreszahlen auch auf die Basis inklusive Hauswarte angepasst. Weiter hat die Überarbeitung der Prozesse zur Erhebung der sozialen Kennzahlen zu einigen Anpassungen der Berechnungsgrundlagen bei den Kennzahlen mit dem EPRA-Code Diversity-Pay und H&S-Emp geführt. Die Diversity-Kennzahlen wurden stärker segmentiert, was sie aussagekräftiger macht.



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, 24. Februar 2020

Bericht des unabhängigen Prüfers

Wir haben die mit einem „☒“ gekennzeichneten Kennzahlen im Kapitel „Nachhaltigkeitsbericht“ im Geschäftsbericht von PSP Swiss Property AG für den Berichtszeitraum vom 1. Januar 2019 bis 31. Dezember 2019 einer Prüfung zur Erlangung von begrenzter Sicherheit unterzogen:

- ▶ Umweltkennzahlen bezüglich des Energie- und Wasserverbrauchs sowie Informationen zu CO₂-Emissionen (Scope 1, 2 und 3) auf den Seiten 198/199
- ▶ Kennzahlen zu Mitarbeitenden auf der Seite 200

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

- ▶ Andere Informationen als die oben aufgeführten Nachhaltigkeitskennzahlen
- ▶ 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 „Nachhaltigkeitsbericht“ im Geschäftsbericht 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) für die Umweltkennzahlen
- ▶ EPRA Sustainability Best Practices Recommendations Guidelines für die Kennzahlen zu Mitarbeitenden

Zusammenfassungen dieser Guidelines kann der Greenhouse Gas Protocol Homepage (online unter <http://www.ghgprotocol.org/sites/default/files/ghgp/standards/ghg-protocol-revised.pdf>) sowie der EPRA Homepage (online unter <https://www.epra.com/sustainability/sustainability-reporting/guidelines>) 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 den 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 3000 (Revised) "Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information (ISAE 3000 Revised)", herausgegeben vom International Auditing and Assurance Standards Board, durchgeführt. Nach diesem Standard haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, um begrenzte Sicherheit darüber zu erlangen, ob die mit einem „☒“ gekennzeichneten Kennzahlen 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

Tobias Meyer
Partner

Mark Veser
Senior Manager

Zusatz- informationen

- 210 Kennzahlen pro Region
- 212 Immobilienangaben
- 224 Zusatzangaben Projektentwicklungen
- 226 Käufe und Verkäufe Liegenschaften
- 226 Fälligkeitsprofil der Mietverträge
- 227 Mieterstruktur
- 228 Mehrjahresübersicht
- 230 Kontaktstellen und wichtige Daten
- 231 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								
2019	77	166 330	9 954	10 577	145 799	58.6%	173 079	57.8%
2018	81	162 521	10 738	10 924	140 859	59.6%	170 899	58.2%
Genf								
2019	19	32 646	4 265	1 533	26 848	10.8%	34 692	11.6%
2018	19	32 181	4 355	1 304	26 522	11.2%	34 167	11.6%
Basel								
2019	14	25 815	1 816	1 428	22 572	9.1%	27 259	9.1%
2018	15	27 573	2 289	1 972	23 313	9.9%	30 600	10.4%
Bern								
2019	17	19 995	2 326	1 027	16 642	6.7%	21 486	7.2%
2018	12	12 946	1 409	1 067	10 470	4.4%	13 543	4.6%
Lausanne								
2019	16	17 642	2 617	1 225	13 800	5.6%	21 133	7.1%
2018	15	17 068	1 970	1 020	14 078	6.0%	19 205	6.5%
Übrige Standorte								
2019	19	20 413	1 882	1 648	16 883	6.8%	22 021	7.3%
2018	21	20 644	2 257	1 280	17 106	7.2%	25 319	8.6%
Areale und Entwicklungsliegenschaften								
2019	12	9 266	3 021	170	6 075	2.4%	n.a. ⁸	n.a.
2018	11	8 050	3 942	157	3 951	1.7%	n.a. ⁹	n.a.
Gesamttotal Portfolio								
2019	174	292 106	25 880	17 607	248 620	100.0%	299 669	100.0%
2018	174	280 982	26 960	17 724	236 298	100.0%	293 734	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 2019 TCHF 22 497.

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

	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)
	170 398	56.6%	151 988	4 348 754	54.5%	3.9%	3.4%	4 267	2.5%	16 469	3.2%
	169 395	57.5%	68 052	4 123 381	55.4%	4.0%	3.4%	7 110	4.2%	25 367	5.1%
	34 605	11.5%	21 616	890 009	11.2%	3.7%	3.1%	1 542	4.4%	2 505	3.3%
	34 591	11.7%	23 252	861 940	11.6%	3.8%	3.2%	1 447	4.2%	2 718	3.6%
	27 516	9.1%	10 643	631 430	7.9%	4.2%	3.6%	1 160	4.3%	5 087	5.4%
	31 230	10.6%	12 477	683 080	9.2%	4.1%	3.5%	1 230	4.0%	4 492	4.1%
	23 788	7.9%	16 708	543 380	6.8%	3.7%	3.1%	733	3.4%	4 354	4.6%
	13 643	4.6%	3 862	296 130	4.0%	4.2%	3.4%	1 142	8.4%	8 410	15.2%
	23 314	7.7%	7 182	427 383	5.4%	4.2%	3.3%	1 764	8.3%	5 511	6.7%
	21 732	7.4%	13 827	383 385	5.2%	4.5%	3.7%	1 410	7.3%	4 213	5.4%
	21 277	7.1%	4 432	418 485	5.2%	4.9%	4.1%	1 125	5.1%	5 513	6.5%
	24 037	8.2%	- 4 064	431 016	5.8%	4.8%	4.0%	2 405	9.5%	11 759	12.1%
	n.a.	n.a.	31 607	722 223	9.0%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	n.a.	n.a.	49 285	663 174	8.9%	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
	300 900	100.0%	244 176	7 981 664	100.0%	4.0%	3.4%	10 591	3.5%	39 439	4.2%
	294 628	100.0%	166 692	7 442 106	100.0%	4.1%	3.5%	14 745	5.0%	56 959	6.2%

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						
Rüschlikon, Moosstr. 2	6 798	5 606	0	0	3 560	9 166
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	3 134	46 796
Wallisellen, Richtistr. 3	5 578	7 538	0	0	0	7 538
Wallisellen, Richtistr. 5	5 197	6 469	0	0	496	6 965
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	950	0	0	47	997
Zürich, Augustinergasse 25	236	255	0	327	157	739
Zürich, Bahnhofplatz 9	998	2 522	2 036	0	0	4 558
Zürich, Bahnhofstr. 10 / Börsenstr. 18	344	646	844	0	0	1 490
Zürich, Bahnhofstr. 28a / Waaggasse 6	763	1 888	649	419	277	3 233
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, Binzring 15/17	33 878	35 680	0	0	4 659	40 339
Zürich, Bleicherweg 10 / Schanzengraben 7	1 155	3 394	237	0	293	3 924
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	11 686	0	0	0	11 686
Zürich, Brandschenkestr. 100 (DL2)	5 139	8 627	0	0	1 134	9 761
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	3 532	1 401	0	40	4 973
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
122	0.0%	5.4%	1969 89	2010	01.06.2002	PR	AE	100.0%
59	0.5%	5.6%	1967	1989	01.11.2015	PR	AE	100.0%
209	0.4%	7.3%	1976	2002 03 10 13	01.07.2004	PR	AE	100.0%
137	0.0%	7.0%	2000 01	2011	01.11.2001	PR	AE	100.0%
126	27.0%	4.3%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
156	0.0%	5.4%	2003	2011	01.04.2003	PR	AE	100.0%
105	0.0%	5.6%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
123	23.1%	5.1%	2010		13.06.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.5%	1907	2000	01.10.1999	PR	AE	100.0%
1	0.0%	2.6%	1850	1994 2000 04	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1933	2003 04 14	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.4%	1885	1984 2015	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	1.8%	1812	2005 10 19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	0.0%	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%
140	0.0%	5.5%	1992		01.04.2001	PR	AE	100.0%
17	2.2%	2.8%	1930 76	1985 2006 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
7	0.0%	3.4%	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%	2.5%	2005		01.04.2004	PP	AE	100.0%
272	0.0%	3.1%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	2003		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	2007		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1877 82	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.6%	3.8%	1882	2004	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	4.4%	1913	2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	2008		01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	5.0%	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 224 bis 225.
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	15 737	0	885	7 706	24 328
Zürich, Förrlibuckstr. 66	2 055	5 254	0	0	1 901	7 155
Zürich, Förrlibuckstr. 110	2 963	9 525	350	194	1 391	11 460
Zürich, Förrlibuckstr. 181	1 789	4 813	0	0	144	4 957
Zürich, Freieckgasse 7	295	285	89	210	224	808
Zürich, Füsslistr. 6	907	1 245	1 044	0	711	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	1 766	784	0	0	2 550
Zürich, Goethestr. 24	842	613	0	116	91	820
Zürich, Gutenbergstr. 1/9	1 488	7 313	810	0	904	9 027
Zürich, Hardturmstr. 101, 103, 105 / Förrlibuckstr. 30	7 567	18 210	4 941	0	633	23 784
Zürich, Hardturmstr. 131, 133, 135	6 236	16 762	1 293	0	5 489	23 544
Zürich, Hardturmstr. 161 / Förrlibuckstr. 150	8 225	28 177	0	280	5 827	34 284
Zürich, Hardturmstr. 169, 171, 173, 175	5 189	12 385	417	80	5 851	18 733
Zürich, Hottingerstr. 10-12	1 922	3 408	0	0	547	3 955
Zürich, In Gassen 16	331	0	0	487	620	1 107
Zürich, Konradstr. 1 / Zollstr. 6	686	265	385	190	2 240	3 080
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	711	8 802
Zürich, Limmatstr. 291	973	2 816	0	0	154	2 970
Zürich, Lintheschergasse 23	135	359	0	80	171	610
Zürich, Löwenstr. 16	206	484	153	0	179	816
Zürich, Löwenstr. 22	250	643	198	0	115	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%	3.2%	1950	1997 2006	01.10.1999	PR	AE	100.0%
65	0.2%	5.4%	1982	2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
85	1.4%	4.0%	1963	2002	29.06.2001	PR	AE	100.0%
312	1.3%	4.8%	1989	2016 17	01.04.2001	PR	AE	100.0%
80	0.3%	5.0%	1969	1992 2003 04	01.12.2002	PR	AE	100.0%
64	4.0%	4.9%	1962	2000	01.12.2002	PR	AE	100.0%
39	0.2%	4.1%	2002		01.12.2002	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1700	1992 2012	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	13.7%	2.2%	1925	1998 2005	01.04.2001	PR	AE	100.0%
23	0.9%	3.2%	1967	1986 2005	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1895	1998 2014	01.10.1999	PR	AE	100.0%
2	6.8%	2.0%	1904	1993 2010 12 18	27.05.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.8%	1874	2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
15	1.3%	3.4%	1969	1986 2008	31.12.2004	PR	AE	100.0%
236	6.2%	3.5%	1992	2009 13	01.08.2016	PR	AE	100.0%
41	1.2%	4.5%	1982	2008	01.12.2002	PR	AE	100.0%
66	7.0%	3.9%	1975	1999 2019	01.12.2002	PR	AE	100.0%
44	11.3%	3.6%	1952	1997 2006 18	01.12.2002	PR	AE	100.0%
18	0.6%	3.6%	1914 40	1994	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	4.8%	2.6%	1812	1984 2007	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	1879 1982	1990	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	0.4%	4.0%	1971	1999 2006 07 12	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	1837	2000	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.6%	1888	1994	01.04.2004	PP	AE	100.0%
35	1.9%	3.3%	2013		01.10.2010	PP	AE	100.0%
7	0.0%	4.3%	1985	2016	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1879	2001	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.4%	2.1%	2015		01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	1.1%	3.2%	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 224 bis 225.
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	811	854	0	34	1 699
Zürich, Schaffhauserstr. 611	1 981	2 846	656	0	107	3 609
Zürich, Seebahnstr. 89	2 455	2 998	739	0	1 293	5 030
Zürich, Seefeldstr. 5	498	604	0	306	289	1 199
Zürich, Seefeldstr. 123	2 580	6 586	1 562	0	138	8 286
Zürich, Seestr. 353 ⁷	3 593	7 352	0	0	344	7 696
Zürich, Splügenstr. 6	430	1 072	0	0	31	1 103
Zürich, Stampfenbachstr. 48 / Sumatrastr. 11	1 589	4 418	222	0	389	5 029
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	3 486	313	909	672	5 380
Zürich, Walchestr. 11, 15 / Neumühlequai 26, 28	1 074	2 953	676	102	358	4 089
Zürich, Wasserwerkstr. 10, 12 / Stampfenbachstr. 109	1 760	6 463	0	0	1 528	7 991
Zürich, Zweierstr. 129	597	1 759	260	0	834	2 853
Total	242 516	386 116	35 109	10 458	79 992	511 675

- 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%	4.0%	1975	1993	01.10.1999	PR	STWE	29.8%
21	0.0%	3.6%	1981	1999 2007	01.10.1999	PR	AE	100.0%
16	0.6%	4.0%	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	10.8%	4.6%	2001 02	2017	01.07.2005	PP	AE	100.0%
76	3.4%	3.7%	1959	2003 08 18	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1840	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
85	0.8%	3.1%	1972	2004 17	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	4.6%	5.8%	1981 2001	2010	01.04.2010	PR	AE	100.0%
8	0.0%	2.4%	1896	1998 2011	01.10.1999	PR	AE	100.0%
35	0.5%	3.7%	1929	1999 2001 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3	0.0%	3.0%	1896	2000	01.04.2004	PP	AE	100.0%
3	0.2%	2.8%	1973	1993 2004 07	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	2.7%	2013		01.04.2004	PP	AE	100.0%
2	14.5%	2.5%	1906	1992 2002	01.04.2004	PP	AE	100.0%
6	0.3%	3.8%	1919	2000 08 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
125	6.1%	3.8%	1981	2006 16 18	01.04.2004	PP	AE	100.0%
7	3.0%	3.9%	1958	2003	01.10.1999	PR	AE	100.0%
3 303	2.5%	3.4%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 224 bis 225.
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	314	1 601	0	0	0	1 601
Genève, Rue de l'Arquebuse 8	347	2 160	0	0	0	2 160
Genève, Rue de la Corraterie 24/26	1 005	1 579	617	0	185	2 381
Genève, Rue de la Fontaine 5	226	968	172	0	162	1 302
Genève, Rue des Bains 31bis, 33, 35	3 368	10 392	1 249	0	354	11 995
Genève, Rue du Grand-Pré 54, 56, 58	2 864	5 792	0	0	564	6 356
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	632	2 438	0	0	0	2 438
Genève, Rue Jean-Petitot 12	354	1 343	0	0	0	1 343
Genève, Rue Jean-Petitot 15 / Rue Firmin-Abauzit 2	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	63 617	4 807	977	6 013	75 414
Basel						
Basel, Barfüsserplatz 10	3 655	336	0	530	314	1 180
Basel, Dornacherstr. 210	4 994	9 795	2 770	0	1 963	14 528
Basel, Falknerstr. 31 / Weisse Gasse 16	320	133	0	345	724	1 202
Basel, Freie Str. 38	299	363	848	0	65	1 276
Basel, Greifengasse 21	416	199	878	0	832	1 909
Basel, Grosspeterstr. 18, 20	8 062	13 183	0	0	654	13 837
Basel, Grosspeterstr. 44 (Grosspeter Tower)	3 978	11 418	0	5 493	1 096	18 007
Basel, Hochstr. 16 / Pfeffingerstr. 5	7 018	15 393	0	0	0	15 393
Basel, Kirschgartenstr. 12/14	1 376	4 962	787	143	480	6 372
Basel, Marktgasse 4	272	374	367	0	327	1 068
Basel, Marktgasse 5	330	986	296	0	128	1 410
Basel, Marktplatz 30/30A	560	2 070	0	431	298	2 799
Basel, Peter Merian-Str. 88/90	3 900	11 775	0	0	483	12 258
Basel, St. Alban-Anlage 46	1 197	3 193	0	245	336	3 774
Total	36 377	74 180	5 946	7 187	7 700	95 013

- 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%	3.8%	1965	2006 10 13	31.12.2000	PR	AE	100.0%
5	0.0%	4.3%	1987		01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.2%	2015		07.05.2013	PR	BR	100.0%
64	4.6%	3.1%	1981		01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	18.9%	1.9%	1975	2005 06	01.04.2004	SI	AE	100.0%
0	0.0%	3.0%	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	17.9%	1.9%	1825	1996 2016	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	51.7%	1.5%	1920	2000 01	01.10.1999	PR	AE	100.0%
255	9.3%	3.0%	1994	2016	01.07.2002	PR	AE	100.0%
55	0.7%	3.8%	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%	2.8%	1966	2000 01 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
0	0.4%	3.2%	1962	1992 2001 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	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%	2.9%	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%
653	4.4%	3.1%						
0	11.8%	2.9%	1914	1997 2006 11	01.04.2004	PP	AE	100.0%
4	0.5%	4.0%	1969	1998 2004 06 15	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.3%	1902	1998 2005 08 12	01.04.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	2.5%	1896	1981 82 2005 16	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	17.6%	2.0%	1930	1984 98 2015 19	01.04.2004	PP	AE	100.0%
100	0.0%	5.8%	1988		01.12.2005	PR	AE	100.0%
152	8.6%	2.8%	2017		01.12.2005	PR	AE	100.0%
227	0.0%	4.8%	1986	2000	01.01.2001	PR	AE	100.0%
89	0.3%	4.4%	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	0.6%	2.5%	1924	1975 2002 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	2.2%	3.1%	1936	2001 06	01.04.2004	PP	AE	100.0%
108	10.1%	3.8%	2000		01.09.2014	PR	STWE	100.0%
53	0.0%	3.4%	1968	2000 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
733	4.3%	3.6%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 224 bis 225.
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, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26 ⁶	649	0	0	0	3 440	3 440
Bern, Bollwerk 15	403	1 215	435	119	161	1 930
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	6 193	0	0	786	6 979
Bern, Kramgasse 49	235	50	173	270	308	801
Bern, Kramgasse 78	241	178	510	0	351	1 039
Bern, Laupenstr. 10	969	1 835	571	0	233	2 639
Bern, Laupenstr. 18/18a	5 436	7 133	1 470	0	804	9 407
Bern, Seilerstr. 8a	1 049	3 645	386	0	569	4 600
Bern, Waisenhausplatz 14	826	1 224	1 772	0	432	3 428
Bern, Zeughausgasse 26/28	629	679	395	1 755	622	3 451
Liebefeld, Waldegstr. 30 ⁶	5 532	14 544	0	0	1 276	15 820
Liebefeld, Waldegstr. 37 ⁶	5 335	11 103	0	0	805	11 908
Liebefeld, Waldegstr. 38 ⁶	11 975	3 368	0	0	506	3 874
Liebefeld, Waldegstr. 41, 45, 47 ⁶	7 044	3 398	0	182	676	4 256
Wabern bei Bern, Gurtenbrauerei 10–92	67 099	2 799	749	0	11 003	14 551
Total	113 674	62 672	6 701	2 870	22 357	94 600
Lausanne						
Lausanne, Av. Agassiz 2	757	1 394	0	0	0	1 394
Lausanne, Av. de Cour 135	1 800	2 259	0	262	385	2 906
Lausanne, Av. de Sévelin 40	3 060	1 622	0	0	4 966	6 588
Lausanne, Av. de Sévelin 46	3 320	10 141	0	361	4 743	15 245
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	1 725	0	36	10 478
Lausanne, Rue Centrale 15	486	1 299	543	0	440	2 282
Lausanne, Rue de Sébeillon 1, 3, 5	2 870	7 807	265	0	4 181	12 253
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 Saint-Martin 7	2 087	3 252	1 458	0	158	4 868
Lausanne, Rue du Pont 22	465	1 331	330	295	400	2 356
Total	31 351	48 114	8 361	2 460	23 861	82 796

- 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%	1.7%	1694 1932		01.01.2019	IS	AE	100.0%
0	0.0%	3.4%	1924	2002	01.10.1999	PR	AE	100.0%
115	0.0%	4.1%	1964	1999 2005 11	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.1%	1899	1984 2005 06	01.04.2004	IS	AE	100.0%
6	0.0%	4.7%	1964 76	1995 2006 09 18	01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	11.4%	2.4%	1900	2011 13	01.04.2004	IS	AE	100.0%
0	10.8%	2.6%	vor 1900	1991 92	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	3.7%	1965	1997 2004 11 17	01.07.2004	PR	AE	100.0%
7	0.2%	4.1%	1935 60	1997 2009 12	01.07.2004	PR	AE	100.0%
58	0.0%	4.7%	1971	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	15.3%	2.5%	1950	2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.8%	1900	1999	01.04.2004	IS	AE	100.0%
137	5.0%	2.7%	2014		01.01.2019	IS	AE	100.0%
229	3.9%	2.8%	2003		01.01.2019	IS	AE	100.0%
56	0.0%	3.7%	1918	2016	01.01.2019	IS	AE	100.0%
86	0.9%	2.8%	1907 12	2008 10	01.01.2019	IS	AE	100.0%
72	8.1%	1.4%	1863 2016	2016	01.04.2004	IS	AE	100.0%
766	3.4%	3.1%						
9	0.0%	2.7%	1880	2002 12 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
23	5.5%	3.7%	1973	2001 04 05	01.10.1999	PR	AE	100.0%
146	26.8%	2.1%	1992		01.12.2005	PR	AE	100.0%
10	13.1%	4.9%	1994		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.0%	6.5%	1932	1990 2002	01.12.2005	PR	AE	100.0%
8	7.5%	6.0%	1971	1998	01.04.2001	PR	AE	100.0%
63	0.0%	4.6%	1971	1996 2014	01.04.2004	IS	BR	100.0%
0	0.0%	3.9%	1957	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	30.5%	1.7%	1913	1989 2004	01.10.1999	PR	AE	100.0%
61	0.0%	3.8%	1900	1998 2003 04	01.04.2001	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.2%	1938	1987 2013	01.01.2000	PR	AE	100.0%
61	10.7%	4.7%	1963	1998	01.12.2005	PR	AE	100.0%
221	37.8%	2.0%	n.a.		01.12.2005	PR	AE	100.0%
0	0.2%	1.5%	1910 11	1985 2001	01.10.1999	PR	AE	100.0%
77	2.3%	1.6%	1962 63	1998 2002 19	31.12.2000	PR	AE	100.0%
0	0.0%	3.6%	1952	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
679	8.3%	3.3%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 224 bis 225.
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	2 053	1 567	0	625	4 245
Aarau, Igelweid 1	356	280	104	0	184	568
Biel/Bienne, Aarbergstr. 107	5 352	14 313	555	0	3 474	18 342
Biel/Bienne, Bahnhofplatz 2	4 928	7 315	3 441	0	2 032	12 788
Fribourg, Rue de la Banque 4 / Rte d. Alpes	269	879	549	0	104	1 532
Fribourg, Rue de Morat 11-11A-11B-11C	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	1 049	1 626	59	0	0	1 685
Lugano, Via Ginevra 2	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	4 850	5 992	0	12 814	23 656
Solothurn, Gurzelngasse 6	0	519	507	0	0	1 026
Winterthur, Marktgasse 74	351	0	599	0	539	1 138
Winterthur, Untertor 34	146	403	0	92	220	715
Zug, Kolinplatz 2	285	793	119	0	180	1 092
Total	55 028	42 669	15 856	92	26 588	85 205
Areale und Entwicklungsliegenschaften⁸						
Basel, Projekt «Steintorberg»	2 845	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.
Kilchberg, Projekt «Seestrasse» ⁹	3 401	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.
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, 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 «P-West»	3 495	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Sihlramtsstrasse» ⁹	354	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Zürich, Projekt «Zurlindenstrasse» ⁹	487	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Total	62 908	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Gesamttotal Portfolio	567 313	677 368	76 780	24 044	166 511	944 703

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%	3.9%	1968	2001 02 06	01.01.2000	PR	AE	100.0%
18	0.3%	3.9%	1971	2004 09 10	01.03.2008	PR	AE	100.0%
0	0.0%	4.2%	1945	2000	01.07.2005	PP	AE	100.0%
63	0.1%	4.4%	1994	2018	15.12.2005	PR	AE	100.0%
80	2.6%	5.4%	1928 62	1986 93 2012	01.08.2006	PR	AE	100.0%
3	0.0%	4.1%	1970	2001	01.01.2000	PR	AE	100.0%
21	0.0%	5.8%	1730 1978	2008 15	01.02.2018	PR	AE	100.0%
0	0.0%	5.3%	1908	2003	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	0.0%	6.1%	2013		30.01.2012	PP	BR	100.0%
23	0.9%	3.9%	1977	2000 14	01.02.2018	PP	AE	100.0%
10	0.0%	3.7%	1930 95	2012	01.02.2018	PP	AE	100.0%
0	19.9%	3.2%	1900	1980	01.07.2005	PP	AE	100.0%
43	0.8%	4.9%	1989	2010	01.10.1999	PR	AE	100.0%
21	6.3%	4.3%	1964	1993 95 2009 11	01.01.2000	PR	AE	100.0%
410	13.2%	3.6%	2016		01.01.2004	PP	AE	100.0%
0	0.0%	8.3%	1962	2001	01.07.2005	PP	BR	100.0%
0	6.8%	0.4%	1595	2002 03 14 19	01.07.2005	PP	AE	100.0%
0	6.8%	3.1%	1879	1996 2014	01.04.2004	PP	AE	100.0%
1	0.0%	4.3%	1491	1925 70 2004 09	01.10.1999	PR	AE	100.0%
704	5.1%	4.1%						
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.12.2001	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.		01.10.1999	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.		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.		01.12.2002	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.	n.a.		01.04.2004	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.	n.a.		01.10.1999	PR	AE	100.0%
n.a.	n.a.	n.a.						
6838	3.5%	3.4%						

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

6 Kauf während Berichtsperiode.
7 Selbstgenutzte Liegenschaft.
8 Einzelheiten siehe Seiten 224 bis 225.
9 Zum Verkauf bestimmtes Entwicklungsprojekt.

Zusatzangaben

Projektentwicklungen

Projekt «Steinentorberg» Basel, Steinentorberg 8/12

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 18 Mio. (davon CHF 5.5 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 31.2 Mio. beansprucht) Verkaufsstand: 29%	Mitte 2020

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

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 33 Mio. (davon CHF 23.1 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Mitte 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 51.9 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	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 112 Mio.	Im Bau (Etappe 1) Liegenschaft Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 55 Mio. (davon CHF 18.9 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 95%	Mitte 2021
	Im Bau (Etappe 2) Liegenschaft Waisenhausstrasse 2/4, Bahnhofquai 7 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 45 Mio. (davon CHF 11.2 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 100%	Ende 2021
	In Planung (Etappe 3) Baubeginn: Mitte 2021 Liegenschaft Bahnhofplatz 2 Geplante Investitionssumme: ca. CHF 12 Mio. Vermietungsstand: n.a.	Anfang 2023

Projekt «P-West»**Zürich, Förrlibuckstrasse 151 (Parkhaus)**

Projektbeschreibung	Projektstand	Fertigstellung
Totalsanierung	Im Bau Geplante Investitionssumme: ca. CHF 5 Mio. (davon CHF 0.4 Mio. beansprucht) Vermietungsstand: 90%	Ende 2021

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, Bärenplatz 9, 11, 27 / Käfiggässchen 10, 22, 26	649	0	0
Liebefeld, Waldeggstr. 30 ¹	5 532	14 399	0
Liebefeld, Waldeggstr. 37 ¹	5 335	11 100	0
Liebefeld, Waldeggstr. 38 ¹	11 975	3 230	0
Liebefeld, Waldeggstr. 41, 45, 47 ¹	7 044	3 403	0

1 Kauf der Liegenschaften im Rahmen der Akquisition der Carba Immobilien AG.

Verkäufe Liegenschaften

Ort, Adresse	Grundstücksfläche in m ²	Bürofläche in m ²	Verkaufsfläche in m ²
Fribourg, Route des Arsenaux 41	4 310	8 725	459
Zürich, Bernerstr. Süd 167/169	3 967	10 373	0

Fälligkeitsprofil der Mietverträge

	Marktwertanpassungsmöglichkeiten durch PSP Swiss Property	Rechtliche Kündigungsmöglichkeiten durch Mieter
Unbefristete, jederzeit kündbare Verträge	6%	6%
2020	6%	10%
2021	14%	16%
2022	17%	16%
2023	12%	13%
2024	9%	7%
2025	11%	10%
2026	5%	6%
2027	3%	1%
2028	8%	6%
2029	2%	2%
2030+	7%	5%
Total	100%	100%

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	0	3 440	3 440	0	01.01.2019	n.a.
	0	1 386	15 785	130	01.01.2019	n.a.
	0	850	11 950	229	01.01.2019	n.a.
	0	644	3 874	56	01.01.2019	n.a.
	182	727	4 312	87	01.01.2019	n.a.

	Gastronomie- fläche in m ²	Übrige Fläche in m ²	Total vermietbare Fläche in m ²	Anzahl Parkplätze	Kaufdatum	Verkaufsdatum
	509	1 208	10 901	143	15.12.2005	06.02.2019
	0	1 464	11 837	144	01.10.1999	15.01.2019

Mieterstruktur

	31. Dezember 2018	31. Dezember 2019
Swisscom	10%	9%
Google	4%	4%
Edmond de Rothschild	2%	2%
Schweizer Post	2%	2%
Bär & Karrer	2%	2%
Nächste fünf grösste Mieter	8%	8%
Übrige	70%	72%
Total	100%	100%

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

Mehrjahresübersicht

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2015	2016	Restated		2019
				2017	2018	
Liegenschaftsertrag	CHF 1000	275 063	276 316	272 454	279 373	290 460
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	- 1.6	- 1.1	0.9	1.2
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1000	33 791	- 50 208	83 253	166 692	244 176
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	CHF 1000	3 259	14 224	19 614	10 484	12 835
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Anlageliegenschaften)	CHF 1000	1 374	1 354	627	2 472	14 961
Total übrige Erträge	CHF 1000	4 588	6 291	5 043	8 172	7 957
Total Betriebsertrag	CHF 1000	318 075	247 976	380 991	467 193	570 389
Total Betriebsaufwand	CHF 1000	- 52 776	- 56 970	- 55 892	- 58 642	- 57 426
Betriebserfolg (Ebit)	CHF 1000	265 298	191 006	325 729	408 551	512 963
Finanzerfolg	CHF 1000	- 29 035	- 26 430	- 24 370	- 21 979	- 19 084
Gewinn vor Steuern	CHF 1000	236 263	164 577	301 360	386 572	493 879
Ertragssteueraufwand	CHF 1000	- 48 537	- 29 710	- 43 957	- 78 420	- 40 454
Reingewinn	CHF 1000	187 726	134 867	256 890	308 152	453 425
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge¹	CHF 1000	161 287	172 548	177 738	176 250	215 214
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge¹	CHF 1000	232 690	241 572	242 187	241 743	256 145
Ebitda-Marge	%	82.0	81.3	81.5	80.8	82.0
Zinsdeckungsfaktor ²	Faktor	8.0	9.1	10.0	11.0	13.4
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	CHF 1000	183 369	205 380	173 499	207 660	241 935
Geldfluss aus Investitionstätigkeit	CHF 1000	- 76 967	- 341 315	- 249 628	- 81 230	- 151 921
Geldfluss aus Finanzierungstätigkeit	CHF 1000	- 109 304	127 705	88 434	- 136 735	- 93 464
Bilanzsumme	CHF 1000	6 791 923	7 041 368	7 384 243	7 619 283	8 036 244
Anlagevermögen	CHF 1000	6 665 374	6 950 038	7 138 560	7 418 689	7 925 982
Umlaufvermögen	CHF 1000	126 548	91 329	245 683	200 594	110 263
Eigenkapital	CHF 1000	3 870 473	3 866 754	3 988 560	4 156 908	4 450 220
Eigenkapitalquote	%	57.0	54.9	54.0	54.6	55.4
Eigenkapitalrendite	%	4.9	3.5	6.6	7.6	10.5
Fremdkapital	CHF 1000	2 921 450	3 174 613	3 395 683	3 462 376	3 586 025
Langfristiges Fremdkapital	CHF 1000	2 564 380	3 088 106	3 337 953	2 778 335	2 944 001
Kurzfristiges Fremdkapital	CHF 1000	357 070	86 508	57 730	684 041	642 024
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1000	1 969 035	2 248 436	2 491 087	2 511 212	2 596 136
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	29.0	31.9	33.7	33.0	32.3
Zinspflichtiges Fremdkapital mit fixen Zinssätzen (Laufzeit > 1 Jahr)	%	79.7	96.4	96.0	76.5	76.9
Durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz (Periode)	%	1.70	1.42	1.16	0.94	0.77
Durchschnittlicher Restlaufzeit zinspflichtiges Fremdkapital	Jahr	3.4	4.3	3.6	3.0	4.4

Portfoliokennzahlen	Einheit	2015	2016	Restated		2019
				2017	2018	
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	163	161	157	163	162
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	6 223 006	6 297 968	6 383 901	6 778 932	7 259 441
Brutto-Rendite ³	%	4.4	4.3	4.2	4.1	4.0
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.6	3.5	3.5	3.4
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ³	%	8.5	9.3	8.2	5.0	3.5
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8	10	12	11	12
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	501 371	595 885	661 892	663 174	722 223
Personalbestand						
Mitarbeitende	Personen	87	90	86	91	94
Vollzeitstellen	Stellen	81	84	81	86	89
Kennzahlen pro Aktie						
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	4.09	2.94	5.60	6.72	9.89
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	3.52	3.76	3.87	3.84	4.69
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30	3.35	3.40	3.50	3.60⁵
Payout-Ratio ⁶	%	93.8	89.1	87.5	91.1	76.7
Barrendite ⁷	%	3.8	3.8	3.7	3.6	2.7
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	84.38	84.30	86.96	90.63	97.02
Prämie zum NAV ⁹	%	4.3	4.4	6.2	6.9	37.7
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern⁹	CHF	100.83	100.95	104.22	109.20	115.82
Prämie/Abschlag zum NAV vor Abzug latenter Steuern ⁹	CHF	- 12.7	- 12.8	- 11.4	- 11.3	15.3
Aktienkurs Höchst	CHF	99.75	99.10	94.50	99.20	133.60
Aktienkurs Tiefst	CHF	78.25	78.95	85.75	85.95	98.00
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00	88.00	92.35	96.85	133.60
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 «Gewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 91, Fussnote 30.

2 Ebitda ohne Liegenschaftserfolge/Finanzerfolg.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2020 für das Geschäftsjahr 2019: 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

Reto Grunder

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 2020
9. April 2020, Theater Casino Zug, Zug

Publikation Q1 2020
5. Mai 2020

Publikation H1 2020
18. August 2020

Publikation Q1 – Q3 2020
10. November 2020

Publikation FY 2020
23. Februar 2021

Ordentliche Generalversammlung 2021
31. März 2021

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: PSP Swiss Property AG, Zug, Urs Pichler, Adliswil, LST AG, Luzern

Übersetzung: Dr. Norbert Bernhard, Schaffhausen, Dr. Manuela Daetwyler-Zanda, Pieterlen

Druck: Druckerei Kyburz AG, Dielsdorf

Februar 2020

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

