

SEMESTERBERICHT 1/2000

Die PSP Swiss Property wurde im Oktober 1999 gegründet und im März 2000 an die Börse gebracht. Das neue Unternehmen bietet dem Investor eine attraktive Investitionsmöglichkeit in eine Gesellschaft, welche fokussierten Immobilienbesitz und Immobilien Asset Management vereint. Basis und Zukunft der PSP Swiss Property ergeben sich aus dem im privaten und öffentlichen Sektor zunehmenden «Outsourcing» des Immobiliengeschäftes und -besitzes an darauf spezialisierte Unternehmen. Für eine erfolgreiche Zukunft realisiert die PSP Swiss Property folgende Kernstrategie:

- Ausbau des bestehenden, qualitativ hervorragenden Geschäftshausportfolios in den Wirtschaftsregionen der Schweiz.
- Ausbau der Dienstleistungen im Immobilienmanagement für institutionelle Liegenschaftsbesitzer.
- Ausbau und Entwicklung von bereits erfolgreich eingesetzten Nutzungen im «e-commerce».

Bereits die ersten Monate ihres Bestehens legen Zeugnis ab für das Potenzial und die Dynamik der PSP Swiss Property:

- Die fokussierte Wachstumsstrategie führte zu einer Zunahme des Liegenschaftsbestandes um 22% auf CHF 1'322.5 Mio.
- Der Reingewinn stieg gegenüber dem anteilmässigen Vorjahr um 209% auf CHF 50.2 Mio.
- Der Anstieg des Marktwertes der Liegenschaften beträgt für das erste Semester 2000 CHF 35.8 Mio.

Der Wandel vom direkten zum indirekten Liegenschaftsbesitz steht in der Schweiz erst am Anfang. Unterstützt durch eine solide Wirtschaftsentwicklung erleben die Liegenschaften in den Wirtschaftsregionen eine Renaissance. Die Zukunft bietet Chancen. Wir richten unsere Entwicklung konsequent darauf aus.

DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

(in CHF 1'000)	31. Dezember 1999	30. Juni 2000
Immobilienanlagen	1'081'070	1'322'501
Betriebserfolg	31'888 ¹⁾	26'194
Bewertungsdifferenz der Liegenschaften	7'190	35'789
Reingewinn	32'463 ¹⁾	50'175
(in CHF)		
Gewinn pro Aktie (gewichtet, gemäss IAS)	–	8.93
Eigenkapital pro Aktie (ohne Goodwill)	149.61	159.56
Aktienkurs (Höchst)	–	153
Aktienkurs (Tiefst)	–	144

¹⁾ gilt für 12 Monate

PSP SWISS PROPERTY KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

(in CHF 1'000)

	31. Dezember 1999 ¹⁾			30. Juni 2000		
	Bewirt- schaftung	Anlagen	Total Gruppe	Bewirt- schaftung	Anlagen	Total Gruppe
Betriebsertrag						
Liegenschaftenertrag		64'917	64'917		39'045	39'045
Erfolg aus Liegenschaftenverkauf					-68	-24
Dienstleistungsertrag	27'926		25'545	15'887		14'334
Total Betriebsertrag	27'926	64'917	90'462	15'887	38'977	53'355
Betriebskosten						
Betriebskosten Liegenschaften		-5'935	-3'554		-3'927	-2'418
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		-5'627	-5'627		-2'116	-2'116
Personalkosten	-16'407	-2'344	-18'751	-8'767	-884	-9'651
Betriebs- und Verwaltungskosten	-6'026	-2'400	-8'426	-3'016	-996	-4'012
Emissions- und und Organisationskosten	-300	-7'348	-7'648	-218	-1'450	-1'668
Honorare an Dritte	-3'487		-3'487	-1'508		-1'508
Abschreibungen	-975		-975	-414		-414
Kapitalkosten netto	232	-10'338	-10'106	422	-5'796	-5'374
Total Betriebskosten	-26'963	-33'992	-58'574	-13'501	-15'169	-27'161
Betriebserfolg	963	30'925	31'888	2'386	23'808	26'194
Bewertungsdifferenz der Liegenschaften		7'190	7'190		35'789	35'789
Gewinn vor Steuern	963	38'115	39'078	2'386	59'597	61'983
Steuern	-268	-6'347	-6'615	-622	-11'186	-11'808
Reingewinn	695	31'768	32'463	1'764	48'411	50'175

¹⁾ historisch kombiniert,
bereinigt

PSP SWISS PROPERTY KONSOLIDIERTE BILANZ

(in CHF 1'000)

	31. Dezember 1999 ¹⁾	30. Juni 2000
Aktiven		
Liegenschaften	1'081'070	1'322'501
Sachanlagen	3'545	3'500
Latente Steuern	2'116	2'061
Total Anlagevermögen	1'086'731	1'328'062
Forderungen	15'603	8'271
Andere Aktiven	720	251
Flüssige Mittel	7'645	7'076
Total Umlaufvermögen	23'968	15'598
Total Aktiven	1'110'699	1'343'660
Passiven		
Total Eigenkapital	748'067	944'056
Langfristige Schulden	235'000	200'000
Anleihen		50'000
Pensionsverpflichtungen	8'465	8'245
Latente Steuern	1'863	9'733
Total langfristiges Fremdkapital	245'328	267'978
Verpflichtungen	13'213	13'322
Kurzfristige Schulden	100'000	105'000
Andere Passiven	4'091	13'304
Total kurzfristiges Fremdkapital	117'304	131'626
Total Passiven	1'110'699	1'343'660

¹⁾ IST-Werte sowie gleichzeitig historisch kombiniert,
bereinigt

PSP SWISS PROPERTY KONSOLIDIERTE MITTELFLUSSRECHNUNG, GEKÜRZT

(in CHF 1'000)

	31. Dezember 1999 ¹⁾	30. Juni 2000
Cash flow netto aus Betriebstätigkeit	19'943	44'136
Cash flow netto aus Investitionstätigkeit	-3'603	-206'011
Cash flow netto aus Finanzierungstätigkeit	-21'610	161'306
Abnahme Flüssige Mittel	5'270	569

¹⁾ historisch kombiniert, bereinigt

PSP SWISS PROPERTY EIGENKAPITALNACHWEIS

(in CHF 1'000)

	31. Dezember 1999 ¹⁾	30. Juni 2000
Eigenkapital		
Jahresbeginn	0	748'067
Kapitalerhöhung inkl. Agio	767'947	141'306
Goodwill PSP Management AG	-23'006	
Bewertung Zinsabsicherungen	-748	4'508
Reingewinn	3'874	50'175
Periodenende	748'067 ²⁾	944'056

¹⁾ IST-Werte

²⁾ IST-Wert sowie gleichzeitig historisch kombiniert, bereinigt

Anhang zum Zwischenabschluss der PSP Swiss Property per 30. Juni 2000

1. Rechnungslegungs-Grundsätze

Der ungeprüfte Zwischenabschluss für die sechs Monate auf den 30. Juni 2000 wurde in Übereinstimmung mit den Rechnungslegungs-Grundsätzen, wie sie im IPO-Prospekt erwähnt sind, und mit dem International Accounting Standard (IAS) Nr. 34 über den Zwischenabschluss erstellt. Für die Vergleichsperiode 1999 bestehen jedoch keine Vergleichszahlen.

2. Änderungen zu den im Prospekt beschriebenen Rechnungslegungs-Grundsätzen

Folgende wesentliche Änderungen der geprüften kombinierten Zahlen wurden seit der Publikumsplatzierung vom 6. März 2000 vorgenommen:

Pensionsverpflichtungen

Die Gruppe hat gemäss IPO-Prospekt IAS 19 (revidiert) angewendet, basierend auf Bewertungen per 1. Januar 1997 von qualifizierten Aktuaren. Für den Zwischenabschluss wurden die aktuariellen Bewertungen für das effektive Gründungsjahr (1. Januar 1999) der Gruppe unter Beibehaltung derselben aktuariellen Annahmen neu berechnet. Pensionsverpflichtungen von CHF 8.5 Mio. wurden dem Eigenkapital per 31. Dezember 1999 belastet, verglichen mit CHF 1.7 Mio. in

den geprüften kombinierten Zahlen. Diese Veränderung hat Auswirkungen auf den Personalaufwand, die latenten Steuern und die Goodwill-Berechnung.

3. Änderung der Rechnungslegungs-Grundsätze

Einführung von IAS 39

PSP Swiss Property hat IAS 39, Finanzinstrumente, auf den 1. Januar 2000 eingeführt. Die Gruppe nimmt mehrheitlich Geld zu variablen Zinssätzen auf und benützt Zinssatz-Swaps als Absicherung, zur Umwandlung von variablen in fixe Zinssätze. Die Gruppe hat keine anderen Instrumente benutzt, die unter IAS 39 fallen.

Per 31. Dezember 1999 wurde ein Verlust von CHF 0.8 Mio. und per 30. Juni 2000 ein kumulativer Gewinn von CHF 3.8 Mio. direkt im Eigenkapital verbucht, entsprechend dem Marktwert aller derivativen Instrumente, die als Marktwertabsicherung erfasst sind.

Börsengang

Das erste Semester 2000 war geprägt durch die Ver selbstständigung der PSP Swiss Property AG in Form einer öffentlichen Platzierung der Aktien. Nach mehrmonatigen intensiven Vorarbeiten wurde die Platzierung am 22. Februar offiziell über die Medien angekündigt. Nach Abschluss des Bookbuildings wurden 3'086'963 Aktien zu einem Preis von CHF 151 bei in- und ausländischen Investoren platziert. Der erste Handelstag der PSP Swiss Property Aktien an der SWX Schweizer Börse war der 7. März 2000.

Akquisition und Kapitalerhöhung

Bereits vor der Publikumsöffnung vereinbarte die PSP Swiss Property AG mit der PubliGroupe den Erwerb von 14 Liegenschaften zu einem Preis von CHF 202.5 Mio. PubliGroupe zeichnete die für diesen Erwerb durchgeführte Kapitalerhöhung von CHF 141.3 Mio. vom 28. Februar und nahm an der öffentlichen Platzierung als verkaufender Aktionär neben der Zurich Financial Services Group teil. Diese zwei Aktionäre halten nun 7.4% resp. 40.4% an PSP Swiss Property AG. Das Aktienkapital beträgt nach der Kapitalerhöhung CHF 591.7 Mio., eingeteilt in 5'916'680 Namenaktien à CHF 100 nom.

Steigende Nachfrage nach Geschäftsflächen

Die Nachfrage nach Geschäftsflächen in den schweizerischen Grossstädten und deren Agglomeration war steigend. Dies macht sich vor allem in den Städten Zürich und Genf durch weiter angestiegene m²-Mietpreise und eine gute Nachfrage nach grösseren Mietflächen von mehr als 2'000 m² bemerkbar.

Auch in den Städten Bern, Basel und Zug zeichnete sich eine leicht positive Entwicklung ab. Die Anfragen nach Mieträumlichkeiten häuften sich. Die Preise an sehr guten Lagen sind im vergangenen Semester ebenfalls leicht bis mässig gestiegen.

In Lausanne und den übrigen Städten konnte noch nicht von einem eigentlichen Aufschwung gesprochen werden. Nachfrage und Preise waren stabil.

Positive Entwicklung der Immobilienanlagen

Der Liegenschaftenertrag ist gegenüber dem anteilmässigen Vorjahr um 20% auf CHF 39 Mio. angestiegen. Dies ist vor allem auf den Einbezug des PubliGroupe-Portfolios zurückzuführen, dessen wirtschaftlicher Nutzen seit dem 1. Januar 2000 bei der PSP Real Estate AG anfällt. Die direkten Liegenschaftskosten haben um 5% zugenommen, die allgemeinen Kosten haben vor allem wegen tieferen Organisationskosten um 45% abgenommen. Daraus resultiert gegenüber dem anteilmässigen Vorjahr ein Anstieg des Betriebserfolges um 54% auf CHF 23.8 Mio. Aus der Immobilienbewertung per Mitte Jahr resultiert eine Wertzunahme der Immobilien um CHF 35.8 Mio. (der Immobilienwert wird halbjährlich von der weltweit tätigen Bewertungsfirma CB Richard Ellis ermittelt). Die Leerstände auf dem gesamten eigenen Portfolio konnten während der letzten sechs Monate von 3.1% per Ende 1999 auf 2.9% per 30. Juni 2000 reduziert werden. Die von der PubliGroupe erworbene Liegenschaft Rue du Prince in Genf weist nach dem Wegzug der PubliGroupe einen Leerstand von 1'900 m² auf. Sie wird zurzeit umfassend renoviert und per 1. Januar 2001 zu Marktkonditionen vermietet. Die Liegenschaft Rue du Mt Blanc in Genf wurde nach einer umfassenden Renovation in den Jahren 1999/2000 per 1. Juli 2000 termingerechtl. vollständig vermietet.

Die in einem eher ungünstigen wirtschaftlichen Umfeld liegende Liegenschaft in Boswil wurde mit einem kleinen Buchverlust verkauft. Vorbereitungen zum Verkauf von nicht in die Kernstrategie passenden Liegenschaften im Gesamtwert von ca. CHF 100 Mio. sind im Gange. Zahlreiche Kaufobjekte sind in Prüfung.

Wachsender Dienstleistungsertrag in der Immobilienbewirtschaftung

Der Dienstleistungsertrag konnte in diesem Segment gegenüber dem anteilmässigen Vorjahr um 14% auf CHF 15.9 Mio. gesteigert werden. Dies ist vor allem auf den Liegenschaftenzuwachs bei der PSP Real Estate AG zurückzuführen. Auf dem gesamten bewirtschaftete-

ten Portfolio konnte der Mietertrag aufgrund von Vertragserneuerungen oder Wiedervermietungen zu Marktpreisen sowie dem erfolgreichen Abbau von Leerständen gesteigert werden, was ebenfalls zu besseren Honorareinnahmen beigetragen hat. Die Leerstände konnten, bezogen auf die Netto-Sollmiete, während der letzten sechs Monate um 7.4% auf 2.6% per 30. Juni 2000 reduziert werden.

Bei stabilen Kosten wurde der Betriebserfolg gegenüber dem anteilmässigen Vorjahr um 396% auf CHF 2.4 Mio. gesteigert.

Im Baubereich wurden 23 neue Baumanagement- und Bauherrenvertretungs-Mandate abgeschlossen, davon zehn für eigene Liegenschaften. Die Bausumme aller neuen Projekte beträgt CHF 28 Mio. Das grösste Projekt mit CHF 4.5 Mio. ist zurzeit die Renovation der Liegenschaft Rue du Prince in Genf.

Im abgelaufenen Semester wurden zwei neue EDV-Systeme für den Baubereich eingeführt, das eine für eine moderne Bauadministration, das andere für eine rasche und effiziente Zustandsanalyse sowie Renovationskostenerhebungen von Wohnliegenschaften.

Im Zuge der Informationstechnologie wurden die Nutzungen zum Einsatz von Internetlösungen bzw. «e-commerce» für die Optimierung unserer Dienstleistungen erfolgreich eingesetzt und werden inskünftig weiter ausgebaut.

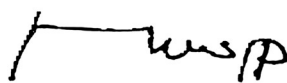
Im Logistikbereich fiel im zweiten Quartal der Startschuss für eine umfassende Neuentwicklung der gesamten Immobilienbewirtschaftungs-Software. Dieses Projekt wird gemeinsam mit drei weiteren grossen Bewirtschaftungsunternehmen über einen Zeitraum von zweieinhalb Jahren realisiert.

Ausblick

Wir sind zuversichtlich, dass wir im zweiten Semester noch zusätzliche Immobilienakquisitionen tätigen können, welche sich aber erst im nächsten Geschäftsjahr auf das Ergebnis auswirken werden. Für das laufende Geschäftsjahr kann mit einer kontinuierlichen Entwicklung des Betriebserfolges aus der laufenden Tätigkeit gerechnet werden. Der Reingewinn wird entsprechend von der Neubewertung der Immobilien per Ende Jahr beeinflusst und kann nicht mit der gleichen Steigerungsrate vorausgesetzt werden.

Mit freundlichen Grüssen

PSP Swiss Property AG



Dr. Theodor M. Tschopp
Präsident
des Verwaltungsrates



Fritz Jörg
Delegierter
des Verwaltungsrates

Investor Relations

Felix Fischer/Vasco Cecchini
PSP Swiss Property Group
Feldeggstrasse 5
8157 Glattbrugg
Tel.: ++41/(0)1-625 57 57
Fax: ++41/(0)1-625 58 58
Mail: felix.fischer@psp-swissproperty.ch
vasco.cecchini@psp-swissproperty.ch
www.psp-swissproperty.ch