

Q2

HALBJAHRESBERICHT 2012 (KURZVERSION)

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

## KENNZAHLEN

		1. JAN. BIS 31. DEZ. 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2011	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	1. JAN. BIS 30. JUNI 2011	1. JAN. BIS 30. JUNI 2012	ÄNDE- RUNG IN % <sup>1</sup>
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>							
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	270 675	69 848	68 488	136 880	136 964	0.1
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.0	1.6	0.1	2.8	2.1	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	325 068	152 816	119 309	152 816	119 309	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	7 504	4 265	11 463	6 563	11 689	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	10 337	2 683	991	5 745	4 651	
Reingewinn	CHF 1 000	403 994	159 869	139 234	198 242	179 007	- 9.7
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	149 020	39 956	46 269	77 259	86 115	11.5
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 532	61 755	68 230	120 171	128 074	6.6
EBITDA-Marge	%	81.5	82.1	84.3	82.5	83.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 050 916			5 791 574	6 174 462	2.0
Eigenkapital	CHF 1 000	3 268 894			3 023 849	3 473 876	6.3
Eigenkapitalquote	%	54.0			52.2	56.3	
Eigenkapital-Rendite	%	13.0	21.3	16.3	13.3	10.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 946 894			2 086 071	1 897 792	- 2.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.2			36.0	30.7	
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>							
Anzahl Liegenschaften	Stück	168			170	167	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 611 591			5 429 183	5 824 151	3.8
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.9	5.2	4.8	5.1	4.8	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.2	4.5	4.2	4.4	4.1	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.3			8.9	8.5	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9			8	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	346 879			265 685	259 610	-25.2
<b>PERSONALBESTAND</b>							
Periodenende	Stellen	84			81	85	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	77			77	78	
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>							
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	9.40	3.74	3.12	4.64	4.05	-12.8
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.47	0.94	1.04	1.81	1.95	7.7
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.00 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	75.28			70.77	76.39	1.5
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>7</sup>	CHF	89.02			83.66	90.19	1.3
Aktienkurs Periodenende	CHF	78.60			79.85	83.65	6.4

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2011 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2011.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 4, Fussnote 2.

3 Gilt für Liegenschaften.

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

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2011. Barauszahlung erfolgte am 12. April 2012.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

# INHALT

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats zum 1. Halbjahr 2012	4
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	6
Konsolidierte Bilanz	7

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2012, welcher unter [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar ist.

#### CORPORATE GOVERNANCE

Das Kapitel «Corporate Governance» aus dem Geschäftsbericht 2011 wurde per 30. Juni 2012 aktualisiert und ist unter [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar.

#### GRAFIKEN/TABELLEN

Aufgrund von Rundungen kann die Summe der aufgelisteten Einzelpositionen grösser/kleiner als 100% sein.

#### ORIGINAL IN DEUTSCH

Eine englische Übersetzung ist als PDF auf [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar (Bestellungen unter [investor.relations@psp.info](mailto:investor.relations@psp.info)).

#### [www.psp.info](http://www.psp.info)

Weitere Publikationen und Informationen finden sich auf [www.psp.info](http://www.psp.info).



# VORWORT DES VERWALTUNGSRATS ZUM 1. HALBJAHR 2012

Sehr geehrte Damen und Herren

2011 entwickelte sich die Schweizer Wirtschaft mit einem BIP-Wachstum von 2.1% vergleichsweise gut, konnte sich aber der langsameren Gangart der Weltwirtschaft nicht ganz entziehen. Langsam scheint allerdings die europäische Konjunktur-lokomotive Deutschland ins Stottern zu geraten, und die Eurozone als Ganzes bewegt sich am Rand einer Rezession. Obwohl 2012 somit die Herausforderungen nicht kleiner geworden sind, hat sich die hiesige Wirtschaft bislang gut gehalten, besser jedenfalls als man Anfang Jahr noch hätte erwarten müssen. Eine wirtschaftliche Abschwächung ist allerdings mittelfristig – trotz anhaltender Binnennachfrage – nicht auszuschliessen. Der für PSP Swiss Property relevante Immobiliensektor ist von der Frankenstärke zudem nur indirekt tangiert und nach wie vor robust. Die Arbeitslosigkeit hat sich um die 3% stabilisiert, ein im internationalen Vergleich beneidenswert tiefer Wert. An der Inflations- und Zinsfront sieht es gegenwärtig ruhig aus: Die Inflation verharrt nahe Null, und auch die Zinsen dürften sich weiterhin auf rekordtiefem Niveau halten. Wir verfolgen die weitere Entwicklung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen jedoch aufmerksam.

Für PSP Swiss Property waren die ersten sechs Monate des Jahres erfolgreich. So erzielten wir in der Berichtsperiode einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte)<sup>1</sup> von CHF 86.1 Mio. (1. Halbjahr 2011: CHF 77.3 Mio.); dies entspricht einem Plus von 11.5%. Diese Steigerung ist v.a. auf den Verkauf der Kunstflächen auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich sowie tieferen Finanzaufwand zurückzuführen. Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Im April 2012 wurde eine Dividende aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.00 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2011 ausbezahlt. In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge entsprach dies einer Payout-Ratio von 86.5%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2011 von CHF 78.60 ergab dies eine Rendite von 3.8%.

Im 1. Halbjahr 2012 blieb die Investitionsnachfrage nach Renditeliegenschaften v.a. von Seiten schweizerischer institutioneller Investoren (Pensionskassen, Versicherungen u.a.) immer noch sehr hoch. Trotz kontinuierlicher Preissteigerungen in gewissen Submärkten würden wir jedoch nicht von einer generellen Blasenbildung sprechen. Bei den Büro- und Geschäftshäusern gilt es zudem zu differenzieren: Vor allem bei modernen Geschäftsliegenschaften, energetisch effizienten Objekten und zentral gelegenen Immobilien steigen die Preise weiter; von spekulativ getriebenen Preisexzessen mit dem Ziel eines kurzfristigen Kapitalgewinns kann aber keine Rede sein. An peripheren Lagen ist das Preisniveau stabil.

In Sachen Neu- bzw. Weitervermietung unserer Liegenschaften konnten wir zufriedenstellende Abschlüsse verzeichnen. Bei den im 1. Halbjahr 2012 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Diese positive Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge unserer langfristigen Renovations- und Erneuerungsprogramme. Zur Attraktivitätssteigerung ausgewählter Objekte tätigen wir laufend und gezielt entsprechende Investitionen. Dies ist kurzfristig oft mit zusätzlichen Leerständen verbunden, bringt unseren Aktionären aber langfristig Mehrwert.

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

In absehbarer Zukunft werden bekanntlich v.a. im Wirtschaftsraum Zürich grössere Büroflächen auf den Markt kommen. Dies wird den Wettbewerb intensivieren und die Leerstände tendenziell erhöhen. Auch an Zentrumsanlagen ist in den letzten Monaten die Vermietungssituation etwas schwieriger geworden; dies allerdings nicht so sehr wegen der regen Entwicklungstätigkeit an der Peripherie als vielmehr aufgrund der von verschiedenen Banken, inklusive Grossbanken, laufenden Freisetzung von Flächen im Rahmen von Restrukturierungsprozessen. Kurzfristig dürfte es somit auch an Zentrumsanlagen höhere Leerstände geben. Nichtsdestotrotz bleiben wir bezüglich Vermietung auf mittlere Frist zuversichtlich. Zum einen, weil PSP Swiss Property stets bemüht ist, die Liegenschaften mit Optimierungsarbeiten für potenzielle Mieter interessant zu machen, zum andern, weil es sich bei unseren Objekten mehrheitlich um Premium-Liegenschaften an 1a-Lagen handelt, welche durch peripher gelegene, neu erstellte Büro- und Geschäftshäuser nicht direkt konkurrenziert werden.

Auf der Finanzierungsseite präsentiert sich die Situation für PSP Swiss Property unverändert positiv: Per 30. Juni 2012 verfügten wir über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von insgesamt CHF 560 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei 30.7%. Das Unternehmen wird zudem mittelfristig von tiefen Zinsen profitieren: 95% der Kreditverbindlichkeiten waren per Mitte 2012 mittels Interest Rate Swaps abgesichert. Die solide Finanzierung und die starke Eigenkapitalausstattung sind mit ein Grund dafür, dass wir von der unabhängigen Rating-Agentur Fitch mit einem «A-/stabil» bewertet werden.

Generell sind wir – wenn auch nicht vorbehaltlos – weiterhin optimistisch für das 2. Halbjahr 2012. Wir beobachten das wirtschaftliche Umfeld – in der Schweiz, in Europa und weltweit – aufmerksam. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen in vielen Euroländern bisher weitgehend entziehen konnte, könnten die Turbulenzen an den Finanzmärkten, die Problematik um die internationale Staatsverschuldung und der starke Franken die Schweizer Wirtschaft in Mitleidenschaft ziehen. Aus diesem Grund bleiben wir unserer zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und unserer konservativen Finanzierungspolitik treu.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erhöhen wir für das Geschäftsjahr 2012 unsere EBITDA-Prognose (ohne Liegenschaftserfolge) von «über CHF 230 Mio.» auf neu «rund CHF 235 Mio.» (2011: CHF 232.5 Mio.). Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio bestätigen wir die Quote von rund 9% per Ende 2012 (Ende Juni 2012: 8.5%).



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

16. August 2012

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG UND KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG (JANUAR BIS JUNI)

### KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012
<b>BETRIEBSERTRAG</b>			
Liegenschaftsertrag		136 880	136 964
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		152 816	119 309
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		9 926	56 914
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 7 797	- 45 214
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		4 434	- 11
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		- 10	72
Aktivierte Eigenleistungen		1 440	1 425
Übriger Ertrag		4 315	3 154
<b>Total Betriebsertrag</b>		<b>302 004</b>	<b>272 613</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>			
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 5 362	- 5 182
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 8 110	- 7 341
Personalaufwand		- 8 887	- 8 903
Honorare an Dritte		- 40	- 28
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 3 038	- 3 865
Abschreibungen		- 327	- 286
<b>Total Betriebsaufwand</b>		<b>- 25 764</b>	<b>- 25 605</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>		<b>276 240</b>	<b>247 008</b>
Finanzertrag		1 141	1 001
Finanzaufwand		- 24 264	- 21 168
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>		<b>253 117</b>	<b>226 841</b>
Ertragssteueraufwand		- 54 876	- 47 834
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>198 242</b>	<b>179 007</b>
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		4.64	4.05

### KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	(in CHF 1 000)	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2011	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012
<b>Total Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>198 242</b>	<b>179 007</b>
Veränderung Zinsabsicherungen		3 047	- 5 827
Veränderung Finanzbeteiligungen		250	406
Ertragssteueraufwand		- 258	425
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>		<b>201 281</b>	<b>174 012</b>

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE BILANZ

<b>AKTIVEN</b>	(in CHF 1 000)	<b>1. JANUAR 2011</b>	<b>31. DEZEMBER 2011</b>	<b>30. JUNI 2012</b>
Anlageliegenschaften		5 230 904	5 572 616	5 788 240
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 492	16 180	15 977
Areale und Entwicklungsliegenschaften		125 485	180 043	128 824
Anteile an assoziierten Unternehmen		21	9	22
Finanzbeteiligungen		7 270	7 353	9
Forderungen		15 370	12 245	11 192
Derivative Finanzinstrumente		254	0	0
Immaterielle Anlagen		257	144	100
Mobile Sachanlagen		240	152	323
Latente Steuerguthaben		13 106	11 650	11 201
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>5 409 400</b>	<b>5 800 391</b>	<b>5 955 888</b>
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		62 330	22 795	19 934
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		83 109	166 837	130 785
Forderungen		11 896	15 792	15 858
Derivate Finanzinstrumente		0	0	88
Aktive Rechnungsabgrenzungen		9 673	14 107	19 517
Flüssige Mittel		12 778	30 994	32 392
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>179 786</b>	<b>250 525</b>	<b>218 574</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>5 589 187</b>	<b>6 050 916</b>	<b>6 174 462</b>
<b>PASSIVEN</b>				
Aktienkapital		133 017	4 587	4 587
Kapitalreserven		1 099 981	1 119 673	1 023 001
Eigene Aktien		- 202 995	- 158 244	- 25 195
Gewinnreserven		1 941 032	2 342 580	2 516 581
Neubewertungsreserven		- 28 133	- 39 702	- 45 098
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>2 942 902</b>	<b>3 268 894</b>	<b>3 473 876</b>
Finanzverbindlichkeiten		1 010 000	985 000	1 000 000
Anleihen		935 248	647 298	497 998
Derivative Finanzinstrumente		28 683	41 815	50 073
Vorsorgeverpflichtungen		3 508	3 451	3 471
Latente Steuerverpflichtungen		525 430	607 988	638 953
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 502 868</b>	<b>2 285 553</b>	<b>2 190 494</b>
Finanzverbindlichkeiten		50 000	25 000	0
Anleihen		0	289 596	399 794
Derivative Finanzinstrumente		5 878	4 357	1 783
Verpflichtungen		22 521	90 561	50 392
Passive Rechnungsabgrenzungen		49 374	65 613	42 257
Laufende Steuerverbindlichkeiten		15 373	19 816	14 323
Rückstellungen		271	1 526	1 543
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>143 417</b>	<b>496 469</b>	<b>510 092</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>5 589 187</b>	<b>6 050 916</b>	<b>6 174 462</b>

#### HAUPTADRESSEN

##### **PSP Swiss Property AG**

Kolinplatz 2  
CH-6300 Zug  
Telefon +41 (0)41 728 04 04  
Fax +41 (0)41 728 04 09

[www.psp.info](http://www.psp.info)  
[info@psp.info](mailto:info@psp.info)

##### **PSP Group Services AG**

Brandschenkestrasse 152a, Postfach  
CH-8027 Zürich  
Telefon +41 (0)44 625 59 00  
Fax +41 (0)44 625 58 25

#### SEKRETARIAT DES VERWALTUNGSRATS INVESTOR RELATIONS

##### **Dr. Samuel Ehrhardt**

Sekretär des Verwaltungsrats  
Telefon +41 (0)41 728 04 04  
E-Mail [samuel.ehrhardt@psp.info](mailto:samuel.ehrhardt@psp.info)

##### **Vasco Cecchini**

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

#### **Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154  
Reuters: PSPZn.S  
Bloomberg: PSPN SW