

Q2

HALBJAHRESBERICHT 2013 (KURZVERSION)

SCHWEIZER IMMOBILIENKOMPETENZ

## KENNZAHLEN

		1. JAN. BIS 31. DEZ. 2012	1. APRIL BIS 30. JUNI 2012	1. APRIL BIS 30. JUNI 2013	1. JAN. BIS 30. JUNI 2012	1. JAN. BIS 30. JUNI 2013	ÄNDE- RUNG IN % <sup>1</sup>
<b>FINANZIELLE KENNZAHLEN</b>							
	Einheit						
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	272 849	68 488	70 095	136 964	138 077	0.8
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.5	0.1	0.0	2.1	- 0.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	266 851	119 309	80 346	119 309	95 735	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 924	11 463	1 127	11 689	1 202	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	8 351	991	1 059	4 651	4 487	
Reingewinn	CHF 1 000	368 385	139 182	105 764	178 903	158 731	-11.3
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	161 367	46 217	44 019	86 011	85 210	- 0.9
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	238 308	68 163	59 016	127 940	117 890	- 7.9
EBITDA-Marge	%	81.0	84.2	81.6	83.4	82.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 356 255			6 176 365	6 504 249	2.3
Eigenkapital	CHF 1 000	3 691 551			3 467 128	3 728 541	1.0
Eigenkapitalquote	%	58.1			56.1	57.3	
Eigenkapital-Rendite	%	10.6	16.4	12.4	10.6	8.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 808 286			1 897 792	1 948 383	7.7
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.4			30.7	30.0	
<b>PORTFOLIOKENNZAHLEN</b>							
Anzahl Liegenschaften	Stück	163			167	165	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 968 097			5 824 151	6 181 268	3.6
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.7	4.8	4.6	4.8	4.6	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.9	4.2	3.9	4.1	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.0			8.5	9.1	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	9			10	9	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	314 430			259 610	247 034	-21.4
<b>PERSONALBESTAND</b>							
Periodenende	Stellen	84			85	87	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78			78	80	
<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>							
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	8.21	3.12	2.31	4.04	3.46	-14.4
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.60	1.04	0.96	1.94	1.86	- 4.5
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.20 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	80.48			76.24	81.29	1.0
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	95.00			90.00	96.52	1.6
Aktienkurs Periodenende	CHF	86.55			83.65	81.80	- 5.5

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2012 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2012.

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

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 2012. Barauszahlung erfolgte am 16. April 2013.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Barauschüttung (Fussnote 6).

# INHALT

Kennzahlen	2
Vorwort des Verwaltungsrats zum 1. Halbjahr 2013	4
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	6
Konsolidierte Bilanz	7

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2013, welcher unter [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar ist.

#### 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 2013

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Schweizer Wirtschaft schlägt sich weiter wacker. Nachdem bereits 2012 ein leicht positives Wachstum verzeichnet werden konnte, deuten alle Prognosen auch für 2013 auf ein Plus beim Bruttoinlandprodukt (BIP) von gut 1% hin. Dies liegt zwar unter dem langjährigen Durchschnitt, lässt sich aber angesichts der Probleme in vielen Ländern der Eurozone durchaus sehen. Klare Indikatoren für die relative Stärke unserer Wirtschaft sind beispielsweise diverse erfolgreiche Exportsektoren, die tiefe Arbeitslosenquote von rund 3% und die anhaltende Zuwanderung von Arbeitskräften aus Europa. Die Inflation ist praktisch inexistent, teilweise wird sogar ein Minus prognostiziert. Folglich dürften auch die Zinsen bis auf Weiteres auf ihren Tiefstständen verharren. Dennoch beobachten wir das wirtschaftliche Umfeld aufmerksam und sind auf verschiedene Szenarien vorbereitet – nicht von ungefähr sichern wir uns auch weiterhin gegen einen zwar wenig wahrscheinlichen, aber nie ganz auszuschliessenden markanten Zinsanstieg mittels Interest Rate Swaps ab.

Im 1. Halbjahr 2013 zeigte sich der Büroimmobilienmarkt weiter von seiner robusten Seite, obwohl sich das Flächenangebot weiter erhöhte. Die Büroflächennachfrage ist alles in allem zwar ebenfalls gestiegen, allerdings nur zaghaft. Über die Schweiz als Ganzes gesehen sind die Büromietpreise in diesem Spannungsfeld leicht gesunken. Top-Bürohäuser an erstklassigen Lagen (Stadtzentren oder S-Bahn-Anschlüsse) sind nach wie vor gefragt, sowohl als Anlageobjekte als auch zur Miete. In unserem Hauptmarkt, dem Central Business District von Zürich, hat sich das Angebot an Büroflächen, wie erwartet, weiter etwas erhöht; gleichzeitig beobachtet man eine Stagnation bei den Spitzenmieten. Die Kaufpreise für Objekte an Top-Lagen bewegen sich jedoch weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Ähnliches gilt für Verkaufsflächen: Hier ist eine verstärkte Konzentration auf ausgewählte Shopping-Meilen und Innenstädte feststellbar. Während die Zürcher Bahnhofstrasse gefragt ist wie eh und je, haben es B-Lagen zunehmend schwer.

In diesem herausfordernden Umfeld sind wir gut ins neue Jahr gestartet. So erzielten wir im 1. Halbjahr 2013 einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte)<sup>1</sup> von CHF 85.2 Mio. (1. Halbjahr 2012: CHF 86.0 Mio.); dies entspricht einem leichten Minus von 0.9%. Grund für den leichten Rückgang ist, dass in der Vorjahresperiode aufgrund des Verkaufs des Löwenbräu-Arealteils «White» ein deutlich höherer Erfolg aus Immobilienverkäufen (Vorräte) anfiel; die übrigen Ertrags- und Kostenkomponenten, v.a. der Finanzaufwand, haben sich gegenüber der Vorjahresperiode mehrheitlich positiv entwickelt. Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Im April 2013 wurde eine Dividende aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.20 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2012 an die Aktionäre ausbezahlt. Im Verhältnis zum Jahresendkurs 2012 von CHF 86.55 ergab dies eine Rendite von 3.7%.

Wir sind weiterhin solide finanziert und verfügen über eine starke Eigenkapitalbasis: Per 30. Juni 2013 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 360 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei nur 30.0%. Im März 2013 bestätigte die unabhängige Rating-Agentur Fitch das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil».

<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 Sachen Neu- bzw. Weitervermietung unserer Liegenschaften dürfen wir zufrieden sein. Bei den im 1. Halbjahr 2013 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln. Diese erfreuliche Entwicklung ist nicht zuletzt eine Folge unserer langfristigen Renovations- und Erneuerungsstrategie mit gezielten Investitionen in ausgewählte Objekte.

Für das 2. Halbjahr 2013 sind wir zuversichtlich. Gesamtwirtschaftlich sind aus heutiger Sicht in der Schweiz keine grossen Änderungen zu erwarten. Immobilieninvestments dürften dank den unverändert tiefen Zinsen und bescheidenen Obligationenrenditen sowie den volatilen Aktienmärkten beliebte Anlagealternativen für viele private und institutionelle Investoren bleiben.

In den kommenden zwei, drei Jahren wird sich das Angebot an verfügbaren Büroflächen aufgrund von Neubauprojekten weiter erhöhen. Aus heutiger Sicht muss man davon ausgehen, dass diese zusätzlichen Nutzflächen nicht vollständig durch eine steigende Nachfrage absorbiert werden können. Die logische Folge: tendenziell steigende Leerstände und, je nach Standort und Qualität, stagnierende bis leicht sinkende Mieten. Schlechte Karten im Kampf um die Mieter haben unter diesen Voraussetzungen Immobilienbesitzer mit ungünstig gelegenen und/oder mangelhaft unterhaltenen Liegenschaften. Dies kann auch auf Vermieter mit Liegenschaften an Zentrumslagen zutreffen, die lange Jahre von denselben Mietern genutzt wurden und nun frei werden. Solche Objekte erfüllen die Erwartungen einer neuen Mieterschaft nicht in jedem Fall – sei es wegen zu starrer Grundrisse bzw. weil sie nicht mehr zeitgemäss sind oder aufgrund von aufgelaufenem Sanierungsstau.

PSP Swiss Property ist gut gerüstet, auch wenn der kommerzielle Liegenschaftmarkt zur Schwäche neigen sollte. Der Grossteil unserer Immobilien befindet sich an erstklassigen Lagen in Innenstädten und anderen Wirtschaftszentren. Die Überkapazitäten entstehen hingegen mehrheitlich an peripheren Lagen. Die zusätzlichen Büroflächen haben somit nur einen marginalen Einfluss auf unsere Vermietungssituation, obwohl auch wir Bürogebäude beispielsweise in Zürich-Nord und Zürich-West besitzen. Unsere Liegenschaften in Zürich-Nord sind allerdings Neubauten, welche die Erwartungen besonders anspruchsvoller Mieter erfüllen können.

Wir investieren, renovieren und sanieren unsere Immobilien weiterhin laufend und konsequent, um sie attraktiv und marktfähig zu halten. Und wir legen grössten Wert auf modernste Infrastruktur, ökologische Nachhaltigkeit und die Möglichkeit, dass die Mieter die Raumaufteilung und den Innenausbau auf ihre Bedürfnisse abstimmen können.

In Sachen Akquisition bleiben wir zurückhaltend, bei der Finanzierungspolitik konservativ.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Gesamtjahr 2013 einen EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 240 Mio. (2012: CHF 238.3 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2013 mit einer Quote von rund 10% (Ende Juni 2013: 9.1%).



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

14. August 2013

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

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

### KONSOLIDIERTE ERFOLGSRECHNUNG

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013
<b>BETRIEBSERTRAG</b>		
(in CHF 1 000)		
Liegenschaftsertrag	136 964	138 077
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	119 309	95 735
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)	56 914	7 772
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)	- 45 214	- 6 570
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen	- 11	0
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	72	4
Aktivierte Eigenleistungen	1 425	1 196
Übriger Ertrag	3 154	3 287
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>272 613</b>	<b>239 501</b>
<b>BETRIEBSAUFWAND</b>		
Betriebsaufwand Liegenschaften	- 5 182	- 5 159
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften	- 7 341	- 7 790
Personalaufwand	- 9 037	- 9 397
Honorare an Dritte	- 28	- 23
Betriebs- und Verwaltungsaufwand	- 3 865	- 3 506
Abschreibungen	- 286	- 285
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>- 25 739</b>	<b>- 26 161</b>
<b>Betriebserfolg vor Finanzaufwand</b>	<b>246 874</b>	<b>213 340</b>
Finanzertrag	1 001	616
Finanzaufwand	- 21 168	- 16 453
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>226 707</b>	<b>197 503</b>
Ertragssteueraufwand	- 47 804	- 38 772
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>178 903</b>	<b>158 731</b>
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)	4.04	3.46

### KONSOLIDIERTE GESAMTERGEBNISRECHNUNG

	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2012 ANGEPASST	1. JANUAR BIS 30. JUNI 2013
(in CHF 1 000)		
<b>Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>178 903</b>	<b>158 731</b>
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
■ Veränderung Zinsabsicherungen	- 5 827	25 860
■ Ertragssteueraufwand	456	- 2 026
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:		
■ Veränderung Finanzbeteiligungen	406	0
■ Veränderung Personalvorsorge	- 629	1 542
■ Ertragssteueraufwand	107	- 339
<b>Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen</b>	<b>173 416</b>	<b>183 768</b>

# PSP SWISS PROPERTY (KONSOLIDIERT)

## KONSOLIDIERTE BILANZ

AKTIVEN	(in CHF 1 000)	1. JANUAR 2012 ANGEPASST	31. DEZEMBER 2012 ANGEPASST	30. JUNI 2013
Anlageliegenschaften		5 572 616	5 942 645	6 156 409
Selbstgenutzte Liegenschaften		16 180	15 783	15 579
Areale und Entwicklungsliegenschaften		180 043	173 243	82 887
Anteile an assoziierten Unternehmen		9	12	16
Finanzbeteiligungen		7 353	9	9
Forderungen		12 245	9 757	9 072
Derivative Finanzinstrumente		0	0	2 502
Immaterielle Anlagen		144	56	12
Mobile Sachanlagen		152	288	348
Latente Steuerguthaben		13 386	13 015	11 055
<b>Total Anlagevermögen</b>		<b>5 802 126</b>	<b>6 154 808</b>	<b>6 277 888</b>
Zum Verkauf bestimmte Anlageliegenschaften		22 795	9 669	9 280
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		166 837	141 188	164 146
Forderungen		15 792	8 240	9 144
Aktive Rechnungsabgrenzungen		14 107	8 748	6 662
Flüssige Mittel		30 994	33 603	37 129
<b>Total Umlaufvermögen</b>		<b>250 525</b>	<b>201 447</b>	<b>226 361</b>
<b>Total Aktiven</b>		<b>6 052 651</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 504 249</b>
<b>PASSIVEN</b>				
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587
Kapitalreserven		1 119 673	1 031 037	884 260
Eigene Aktien		- 158 244	0	0
Gewinnreserven		2 342 580	2 704 821	2 863 551
Neubewertungsreserven		- 45 854	- 48 894	- 23 857
<b>Total Eigenkapital</b>		<b>3 262 741</b>	<b>3 691 551</b>	<b>3 728 541</b>
Finanzverbindlichkeiten		985 000	1 160 000	1 330 000
Anleihen		647 298	498 360	368 667
Derivative Finanzinstrumente		41 815	46 014	23 632
Vorsorgeverpflichtungen		11 339	12 927	11 603
Latente Steuerverpflichtungen		607 988	678 961	709 618
<b>Total langfristiges Fremdkapital</b>		<b>2 293 441</b>	<b>2 396 261</b>	<b>2 443 520</b>
Finanzverbindlichkeiten		25 000	0	0
Anleihen		289 596	149 926	249 716
Derivative Finanzinstrumente		4 357	2 061	1 085
Verpflichtungen		90 561	45 818	45 442
Passive Rechnungsabgrenzungen		65 613	45 408	35 330
Laufende Steuerverbindlichkeiten		19 816	25 086	530
Rückstellungen		1 526	143	85
<b>Total kurzfristiges Fremdkapital</b>		<b>496 469</b>	<b>268 443</b>	<b>332 188</b>
<b>Total Passiven</b>		<b>6 052 651</b>	<b>6 356 255</b>	<b>6 504 249</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**

**Dr. Samuel Ehrhardt**

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

**INVESTOR RELATIONS**

**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