

Kurzversion

**HALBJAHRES-
BERICHT H1**

2014

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. April bis	1. April bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung ¹
		31. Dez. 2013	30. Juni 2013	30. Juni 2014	30. Juni 2013	30. Juni 2014	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	279 143	70 095	68 541	138 077	138 402	0.2 %
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.7	0.0	- 1.0	- 0.2	0.4	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	128 144	80 346	9 827	95 735	9 827	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 048	1 127	4 060	1 202	6 919	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 088	1 059	1 053	4 487	3 480	
Reingewinn	CHF 1 000	270 993	105 764	52 073	158 731	95 877	- 39.6 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	173 643	44 019	43 629	85 210	87 433	2.6 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	242 480	59 016	59 176	117 890	122 050	3.5 %
Ebitda-Marge	%	81.3	81.6	82.4	82.0	83.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 541 812			6 504 249	6 518 630	- 0.4 %
Eigenkapital	CHF 1 000	3 839 230			3 728 541	3 766 070	- 1.9 %
Eigenkapitalquote	%	58.7			57.3	57.8	
Eigenkapital-Rendite	%	7.2	12.4	5.5	8.6	5.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 838 784			1 948 383	1 878 391	2.2 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	28.1			30.0	28.8	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	161			165	160	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 033 930			6 181 268	6 054 849	0.3 %
Brutto-Rendite ³	%	4.6	4.6	4.5	4.6	4.5	
Netto-Rendite ³	%	3.9	3.9	3.9	3.9	3.9	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3, 4}	%	8.0			9.1	9.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	10			9	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	431 647			247 034	397 315	- 8.0 %

Personalbestand

Periodenende	Stellen	86			87	89	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79			80	82	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	5.91	2.31	1.14	3.46	2.09	- 39.6 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	3.79	0.96	0.95	1.86	1.91	2.6 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.25 ⁶	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	83.70			81.29	82.11	- 1.9 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	99.25			96.52	97.76	- 1.5 %
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.50			81.80	83.50	10.6 %

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2013 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2013.

2 Vgl. dazu Definition «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» auf Seite 6, 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 2013. Barauszahlung erfolgte am 10. April 2014.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Inhalt

Kennzahlen	2
Das Wichtigste in Kürze	4
Vorwort des Verwaltungsrats	6
Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)	8
Konsolidierte Bilanz	9
Kontaktstellen und wichtige Daten	10
Kundenbetreuung	11

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Halbjahresbericht 2014, welcher unter 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 verfügbar (Bestellungen unter investor.relations@psp.info).

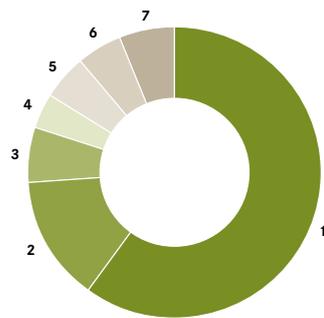
www.psp.info

Weitere Publikationen und Informationen finden sich auf www.psp.info.



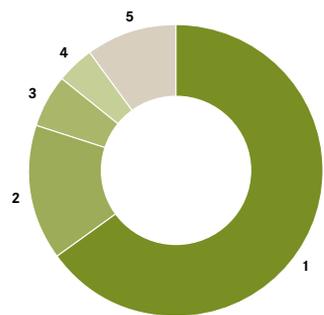
Das Wichtigste in Kürze

Portfoliowert nach Region



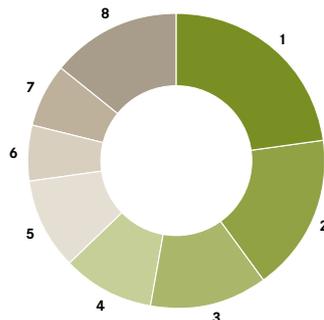
1	Zürich	60%
2	Genf	14%
3	Basel	6%
4	Bern	4%
5	Lausanne	5%
6	Übrige Standorte	5%
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften	6%

Miete nach Nutzungsart



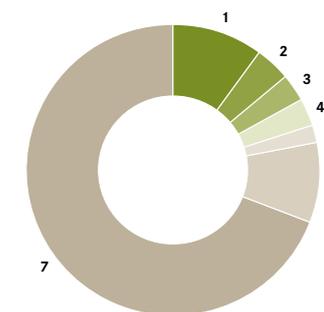
1	Büro	65%
2	Verkauf	15%
3	Parking	6%
4	Gastronomie	4%
5	Übrige	10%

Miete nach Mieterart



1	Verkauf	23%
2	Dienstleistungen	17%
3	Telekommunikation	13%
4	Finanzdienstleistungen	10%
5	Technologie	10%
6	Öffentliche Hand	6%
7	Gastronomie	7%
8	Übrige	14%

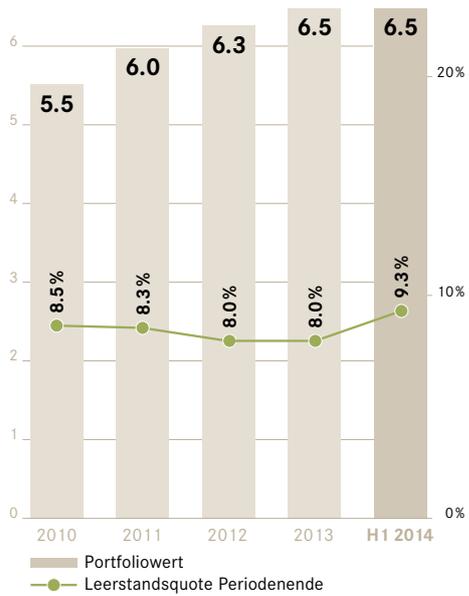
Miete nach grössten Mietern



1	Swisscom	10%
2	Google	4%
3	JT International	3%
4	Schweizer Post	3%
5	Bär & Karrer	2%
6	Nächste fünf grösste Mieter	9%
7	Übrige	69%

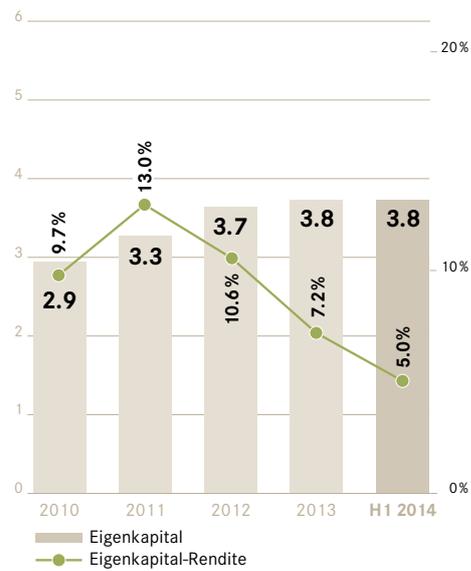
Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



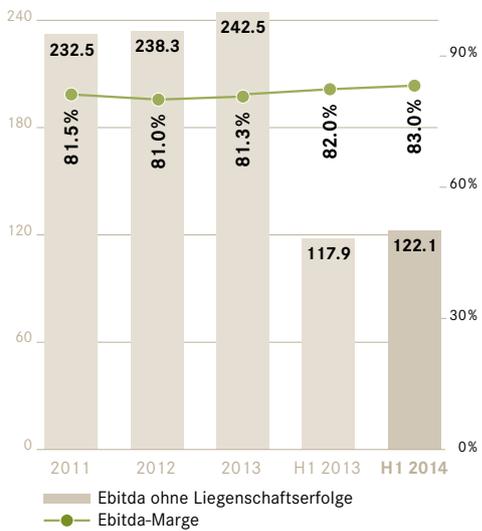
Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



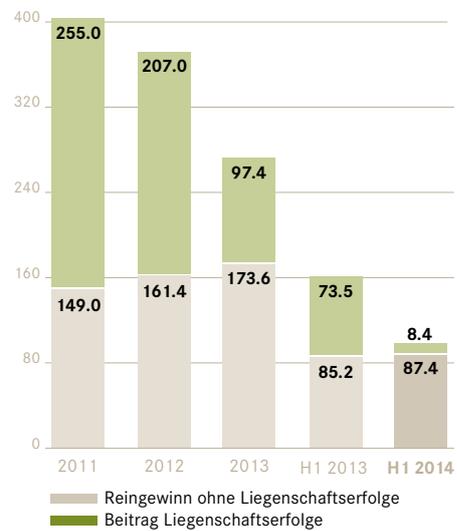
Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)



Vorwort des Verwaltungsrats

Sehr geehrte Damen und Herren

Die volkswirtschaftlichen Perspektiven für die Schweiz präsentieren sich nach wie vor positiv. Nachdem 2013 bereits ein BIP-Wachstum von rund 2 % erzielt wurde, gehen die meisten Prognosen für 2014 von einem Plus in der gleichen Grössenordnung aus. Gestützt wird das Wachstum einerseits durch den einheimischen Konsum und andererseits durch die Auslandnachfrage und entsprechend anziehende Exporte.

In Bezug auf Inflation und Zinsen gibt es keine Anzeichen für einen bevorstehenden Anstieg. Aufgrund der nach wie vor ungelösten Verschuldungsprobleme in der Eurozone wird die Europäische Zentralbank sehr wahrscheinlich an ihrer expansiven Geldpolitik festhalten. Mit der Beibehaltung der Euro-Untergrenze dürfte auch die Schweizerische Nationalbank ihre derzeitige Geldpolitik fortführen. Wir wappnen uns gegen die Unwägbarkeiten der zukünftigen Zinsentwicklung durch zeitlich gestaffelte Interest Rate Swaps und durch Emissionen neuer Anleihen.

Das Umfeld für den Schweizer Immobilienmarkt bleibt somit grundsätzlich günstig, trotz regulatorischen Unsicherheiten und der Annahme der Einwanderungs-Initiative. Mit der deutlichen Ablehnung der 1:12- und der Mindestlohn-Initiative hat das Schweizer Volk seiner grundsätzlich positiven Haltung gegenüber flexiblen Arbeitsmärkten und einer offenen Marktwirtschaft Nachdruck verliehen.

Das zunehmende Flächenangebot und zusätzliche Leerstände bei den Geschäftsflächen werden sich noch einige Jahre dämpfend auf die Mietpreise auswirken. Insbesondere in Zürich und Genf war im 1. Halbjahr 2014 eine spürbare Ausweitung des Büroflächenangebots zu beobachten. Setzt sich das Wirtschaftswachstum wie prognostiziert fort, werden die zusätzlichen Flächen aber über kurz oder lang von der Nachfrage absorbiert. In einem unserer Hauptmärkte, dem Central Business District (CBD) von Zürich, waren die Spitzenmieten leicht rückläufig. Allerdings lassen sich erste Anzeichen für eine Stabilisierung der Leerstände feststellen – ein Zeichen dafür, dass die Verlagerung von Arbeitsplätzen aus der Innenstadt langsam abgeschlossen sein dürfte.

Der Verkaufsflächenmarkt präsentierte sich im 1. Halbjahr 2014 alles in allem robust. Die Mietpreise blieben praktisch unverändert auf hohem Niveau. Potenzial für Mietpreiserhöhungen beschränkt sich nach wie vor auf gut frequentierte Spitzenlagen.

Die Neu- bzw. Weitervermietungen unserer Liegenschaften verliefen zufriedenstellend. Bei den im 1. Halbjahr 2014 neu abgeschlossenen Mietverträgen und bei den Anschlussmietverträgen konnten wir im Durchschnitt leicht höhere Mieten aushandeln – dies nicht zuletzt als Folge unserer langfristigen Renovations- und Sanierungsstrategie.

Im 1. Halbjahr 2014 erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte)¹ von CHF 87.4 Mio. (1. Halbjahr 2013: CHF 85.2 Mio.). Der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) bildet die Basis für die Gewinnausschüttung. Am 10. April 2014 erfolgte eine Ausschüttung aus den Reserven aus Kapitaleinlagen von CHF 3.25 pro ausstehende Aktie (insgesamt CHF 149.1 Mio.).

PSP Swiss Property ist solide finanziert und verfügt über eine starke Eigenkapitalbasis: Per Ende Juni 2014 hatten wir ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von verschiedenen Banken in der Höhe von CHF 580 Mio.; das Verhältnis von Nettoverschuldung zu Gesamtaktiven (Verschuldungsquote) lag bei tiefen 28.8 %. Die unabhängige Rating-Agentur Fitch bestätigte im März 2014 das Rating für die PSP Swiss Property AG mit einem «A-/stabil».

In diesem anspruchsvollen Umfeld sind wir bestrebt, unser Portfolio möglichst attraktiv und marktfähig zu halten. Unser Fokus liegt deshalb weiterhin auf der Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf modernste Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit. Auf diese Weise erhöhen wir die Qualität und den Wert unseres Liegenschaftenportfolios kontinuierlich.

1 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».

Das 2. Halbjahr 2014 nehmen wir zuversichtlich in Angriff – mit unserer bewährten, transparenten Geschäftspolitik und einem klaren Fokus auf hochwertige Schweizer Geschäftsimmobilien.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands erwarten wir für das Geschäftsjahr 2014 einen im Vergleich zur ursprünglichen Prognose (CHF 230 Mio.) höheren Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von rund CHF 235 Mio. (2013: CHF 242.5 Mio.). Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr ist in erster Linie auf tiefere Mieteinnahmen und geringere Erträge aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten zurückzuführen. Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2014 unverändert mit einer Quote von rund 11 % (Ende Juni 2014: 9.3 %). Grund für den Anstieg sind v.a. zwei grössere Leerstände, welche im 4. Quartal 2014 in einer Liegenschaft in Zürich (CBD) und einer Liegenschaft in Zürich-West anfallen werden.



Dr. Günther Gose

Präsident
des Verwaltungsrats

18. August 2014



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter des Verwaltungsrats
und Chief Executive Officer

PSP Swiss Property

Konsolidierte Erfolgsrechnung und konsolidierte Gesamtergebnisrechnung (Januar bis Juni)

Konsolidierte Erfolgsrechnung

Betriebs'ertrag	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014
Liegenschaftsertrag		138 077	138 402
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften		95 735	9 827
Erlös aus Liegenschaftsverkäufen (Vorräte)		7 772	80 078
Aufwand der verkauften Liegenschaften (Vorräte)		- 6 570	- 75 185
Erfolg aus übrigen Liegenschaftsverkäufen		0	2 026
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen		4	6
Aktiviere Eigenleistungen		1 196	1 324
Übriger Ertrag		3 287	2 149
Total Betriebs'ertrag		239 501	158 627
Betriebsaufwand			
Betriebsaufwand Liegenschaften		- 5 159	- 5 863
Unterhalt und Renovationen Liegenschaften		- 7 790	- 6 438
Personalaufwand		- 9 397	- 9 367
Honorare an Dritte		- 23	- 24
Betriebs- und Verwaltungsaufwand		- 3 506	- 3 244
Impairment-Belastung Liegenschaften		0	- 338
Abschreibungen		- 285	- 227
Total Betriebsaufwand		- 26 161	- 25 501
Betriebserfolg vor Finanzaufwand		213 340	133 126
Finanzertrag		616	839
Finanzaufwand		- 16 453	- 16 788
Betriebserfolg vor Steuern		197 503	117 177
Ertragssteueraufwand		- 38 772	- 21 299
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		158 731	95 877
Gewinn pro Aktie in CHF (unverwässert und verwässert)		3.46	2.09

Konsolidierte Gesamtergebnisrechnung

Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen	(in CHF 1 000)	1. Januar bis 30. Juni 2013	1. Januar bis 30. Juni 2014
Reingewinn, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		158 731	95 877
Positionen, die nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Zinsabsicherungen		25 860	- 18 890
■ Ertragssteueraufwand		- 2 026	1 480
Positionen, die nicht nachträglich in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden:			
■ Veränderung Personalvorsorge		1 542	- 3 278
■ Ertragssteueraufwand		- 339	721
Gesamtergebnis, den Aktionären der PSP Swiss Property AG zuzurechnen		183 768	75 910

PSP Swiss Property

Konsolidierte Bilanz

Aktiven	(in CHF 1 000)	1. Januar 2013	31. Dezember 2013	30. Juni 2014
Anlagelienschaften		5 942 645	6 006 810	6 030 360
Selbstgenutzte Liegenschaften		15 783	15 376	15 172
Areale und Entwicklungsliegenschaften		173 243	307 932	332 368
Anteile an assoziierten Unternehmen		12	17	23
Finanzbeteiligungen		9	9	9
Forderungen		9 757	8 114	6 801
Derivative Finanzinstrumente		0	799	0
Immaterielle Anlagen		56	0	0
Mobile Sachanlagen		288	323	300
Latente Steuerguthaben		13 015	12 122	15 680
Total Anlagevermögen		6 154 808	6 351 502	6 400 713
Zum Verkauf bestimmte Anlagelienschaften		9 669	11 744	9 317
Zum Verkauf bestimmte Areale und Entwicklungsliegenschaften		141 188	123 714	64 947
Forderungen		8 240	15 163	13 652
Aktive Rechnungsabgrenzungen		8 748	2 274	2 021
Flüssige Mittel		33 603	37 414	27 979
Total Umlaufvermögen		201 447	190 309	117 917
Total Aktiven		6 356 255	6 541 812	6 518 630
Passiven				
Aktienkapital		4 587	4 587	4 587
Kapitalreserven		1 031 037	884 264	735 193
Gewinnreserven		2 704 821	2 975 814	3 071 691
Neubewertungsreserven		- 48 894	- 25 434	- 45 401
Total Eigenkapital		3 691 551	3 839 230	3 766 070
Finanzverbindlichkeiten		1 160 000	1 220 000	1 310 000
Anleihen		498 360	368 879	568 391
Derivative Finanzinstrumente		46 014	22 019	39 999
Vorsorgeverpflichtungen		12 927	12 559	16 004
Latente Steuerverpflichtungen		678 961	725 171	733 805
Total langfristiges Fremdkapital		2 396 261	2 348 628	2 668 200
Anleihen		149 926	249 905	0
Derivative Finanzinstrumente		2 061	2 180	2 291
Verpflichtungen		45 818	38 030	26 300
Passive Rechnungsabgrenzungen		45 408	52 411	52 361
Laufende Steuerverbindlichkeiten		25 086	11 343	3 324
Rückstellungen		143	85	85
Total kurzfristiges Fremdkapital		268 443	353 954	84 361
Total Passiven		6 356 255	6 541 812	6 518 630

Zug, 18. August 2014, für den Verwaltungsrat: Dr. Günther Gose, Präsident, und Dr. Luciano Gabriel, Delegierter und Chief Executive Officer.

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

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

Geschäftsleitung PSP Swiss Property

Dr. Luciano Gabriel

Chief Executive Officer

Giacomo Balzarini

Chief Financial Officer

Dr. Ludwig Reinsperger

Chief Investment Officer

Sekretariat des Verwaltungsrats

Dr. Samuel Ehrhardt

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

Investor Relations

Vasco Cecchini

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

Agenda

Publikation Quartalsergebnis Q3 2014
14. November 2014

Publikation Jahresergebnis 2014
27. Februar 2015

Ordentliche Generalversammlung 2015
1. April 2015, Kongresshaus, Zürich

Publikation Quartalsergebnis Q1 2015
12. Mai 2015

Kundenbetreuung

Effizient, kompetent, vor Ort

Geschäftsstellen (Immobilienbewirtschaftung)

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.

Genf

Leitung: Roland Zbinden

PSP Management SA
Rue du Grand-Pré 58, Postfach 75
CH-1211 Genf 7
Telefon +41 (0)22 332 25 00
Fax +41 (0)22 332 25 01

Olten

Leitung: Thomas Bracher

PSP Management AG
Baslerstrasse 44, Postfach
CH-4603 Olten
Telefon +41 (0)62 919 90 00
Fax +41 (0)62 919 90 01

Zürich

Leitung: André Wenzinger

PSP Management AG
Brandschenkestrasse 152a, Postfach
CH-8027 Zürich
Telefon +41 (0)44 625 57 57
Fax +41 (0)44 625 58 58



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