

**Kurzversion**

QUARTALS-  
BERICHT Q1–Q3

2016

# Vorwort des Verwaltungsrats

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

## Geschäftsverlauf

In der Berichtsperiode standen die Vermietungsaktivitäten, die Optimierung des Immobilienportfolios sowie die Weiterentwicklung der Projekte und Areale im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Besonderes Augenmerk richteten wir zudem auf die frühzeitige Bearbeitung der in den kommenden Monaten auslaufenden Mietverträge. Der Vermietungsmarkt ist anspruchsvoll. Trotzdem sind wir mit den Neu- und Weitervermietungen unserer Liegenschaften zufrieden. Bei einzelnen neu abgeschlossenen und Anschlussmietverträgen haben wir unsere Konditionen dem schwächeren Marktumfeld angepasst.

Wirtschaftlich sind wir auf Kurs: In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) von CHF 132.0 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 122.6 Mio.). Die Ergebnisverbesserung resultierte in erster Linie aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden und beim Wohnturm «Black» auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich.

Im Juni 2016 haben wir die Anlageliegenschaft an der Av. de Beauregard 1 in Fribourg verkauft. Im Juli 2016 erwarben wir ein Büro- und Geschäftshaus an der Hardturmstrasse 101, 103, 105 / Förrlibuckstrasse 30 in Zürich.

Die laufenden Arealentwicklungen und Projekte wurden planmässig weitergeführt. Erfreulich verläuft der Verkauf der Eigentumswohnungen beim Grossprojekt «Salmenpark» in Rheinfelden. Die 1. Bauetappe (Büro- und Gewerbefläche, Alters- und Pflegeheim sowie Miet- und Eigentumswohnungen) mit einer Investitionssumme von rund CHF 180 Mio. wird bis Ende 2016 fertig gestellt. Die revidierte Baueingabe für die 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. werden wir voraussichtlich Ende 2016 einreichen. Hier planen wir 100 Wohneinheiten zum Verkauf.

Wir haben beschlossen, die Liegenschaft an der Rue du Marché 40 in Genf umfassend zu renovieren. Bis 2018 werden rund CHF 15 Mio. investiert. Diese Immobilie wurde per Ende September 2016 als «Entwicklungsliegenschaft» umklassifiziert.

Ebenfalls als «Entwicklungsliegenschaften» umklassifiziert wurden die beiden Liegenschaften an der Förrlibuck-

strasse 178/180 und der Hardturmstrasse 181, 183, 185 (Projekt «Orion») in Zürich-West. Diese beiden Gebäude werden abgerissen und durch ein modernes Geschäftshaus ersetzt, das den heutigen Anforderungen an flexible Gestaltung der Bürogrundrisse und Nachhaltigkeit gerecht wird. Das Baugesuch werden wir voraussichtlich Ende 2016 einreichen. Der Bau ist für 2018 bis 2020 geplant. Aus heutiger Sicht wird sich die Investitionssumme auf rund CHF 120 Mio. belaufen.

Auf dem Areal «Paradiso» in Lugano planen wir den Baustart für ein Wohnhaus mit 65 Eigentumswohnungen sowie Büro- und Verkaufsflächen im 1. Quartal 2017. Die Investitionssumme beträgt aus heutiger Sicht rund CHF 65 Mio. Wir beabsichtigen, nach Fertigstellung sämtliche Einheiten zu veräussern.

PSP Swiss Property ist solide finanziert und besitzt eine starke Eigenkapitalbasis: Ende September 2016 verfügten wir über ein Eigenkapital von CHF 3.825 Mrd. (Ende 2015: CHF 3.870 Mrd.). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 55.1% (Ende 2015: 57.0%). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im April eine Ausschüttung von CHF 151.3 Mio. erfolgte.

## Wirtschaftliches und politisches Umfeld

Die meisten Prognosen für das reale BIP-Wachstum in der Schweiz 2016 und 2017 wurden nach dem Brexit-Entscheid zwar leicht nach unten korrigiert, liegen aber immer noch knapp über 1%. Die derzeitige negative Teuerung dürfte 2017 nur marginal steigen, und die Negativ- bzw. Mini-Zinsen werden bis auf Weiteres kaum spürbar anziehen. Die Refinanzierungskosten sollten somit günstig bleiben.

Auf dem kommerziellen Liegenschaftsmarkt ist ein «hausgemachtes» Problem noch pendent: Trotz ablehnenden Entscheids des Parlaments von Ende 2014 will der Bundesrat die Lex Koller, die den Zugang von Ausländern zum Schweizer Immobilienmarkt regelt, überarbeiten. Dem Vernehmen nach ist die Lex Koller in der nun für Dezember 2016 geplanten Vernehmlassung wieder auf der Agenda. Wir werden uns selbstverständlich gegen eine Verschärfung der Lex Koller einsetzen.

## Immobilienmarkt Schweiz

Obwohl die Prognosen für die Schweizer Wirtschaft für das laufende und das kommende Jahr zuversichtlich stimmen, bleibt der Immobilienmarkt anspruchsvoll. Insbesondere die Vermietung von Büro- bzw. Geschäftsflächen ist eine Herausforderung.

### Büromarkt

Schweizweit ist das Angebot an Büroflächen vielerorts grösser als die Nachfrage. Gesamthaft gesehen dürfte die Neubautätigkeit jedoch leicht sinken – ausser in gewissen Hot Spots wie Zürich-Nord. Alles in allem sollte sich das Überangebot an Mietflächen somit, wie in einem normalen Immobilienzyklus üblich, bis zu einem gewissen Grad «automatisch» wieder abbauen. Im wirtschaftlich starken Zentrum von Zürich besteht ein moderater Druck auf die Mietpreise. Die Absorption der Leerstände verläuft etwas besser als im Vorjahr. Folglich ist festzustellen, dass sich die angebotenen Flächen ein wenig verringern.

Im Investitionsbereich ist die Nachfrage nach Geschäftsliegenschaften an Spitzenlagen, speziell in den CBDs von Zürich und Genf, ungebrochen. Die Käufer der wenigen Objekte, die gehandelt werden, geben sich mit bescheidenen Nettoerträgen zufrieden.

### Verkaufsflächen

Bei den Verkaufsflächen stehen die Mietzinse aufgrund des wechsellkursbedingten Einkaufstourismus ins Ausland und des zunehmenden Online-Handels weiter unter Druck. Daran dürfte sich in absehbarer Zukunft nicht viel ändern. Als resistent erweisen sich in diesem Marktumfeld gute Passanten- und Zentrumsanlagen.

### Marktausblick

Die Aussichten für Büro- und Ladenflächen an zentralen Lagen bzw. mit guter Verkehrsanbindung an die Grossstädte sind wesentlich besser als für Standorte in Ausenquartieren oder kleineren Städten. Liegenschaften an peripheren Lagen mit schlechter Verkehrsanbindung und Objekte mit beschränkten Nutzungsmöglichkeiten haben es im Allgemeinen schwerer, Käufer (und Mieter) zu finden. In diesem Umfeld verfügen Vermieter mit modernen Neubauten oder umfassend renovierten Objekten an guten Standorten über einen Wettbewerbsvorteil. Wir setzen deshalb unsere Renovations-, Modernisierungs- und Neubautätigkeiten konsequent fort.

Allen Unsicherheiten zum Trotz bleiben Investitionen in Geschäftsliegenschaften vor allem für Pensionskassen und andere institutionelle, aber auch für private Anleger interessante Anlagealternativen. Solche Investitionen zeichnen sich durch langfristig konstante Mieteinnahmen und relative Wertbeständigkeit aus.

## Geschäftsprognosen

Wir konzentrieren uns weiterhin auf die Renovation und Sanierung ausgewählter Liegenschaften. Gleichzeitig legen wir grössten Wert auf moderne Infrastruktur und ökologische Nachhaltigkeit.

Für das Geschäftsjahr 2016 erwarten wir einen Ebitda (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 240 Mio. (2015: CHF 232.7 Mio.).

Bei den Leerständen per Ende 2016 rechnen wir neu mit einer verbesserten Quote von rund 9.5% (bisherige Prognose: rund 10%; Ende September 2016: 9.4%).



Dr. Günther Gose

Präsident  
des Verwaltungsrats

10. November 2016



Dr. Luciano Gabriel

Delegierter  
des Verwaltungsrats  
und Chief Executive Officer

# Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	1. Jan. bis	1. Juli bis	1. Juli bis	1. Jan. bis	1. Jan. bis	Veränderung <sup>1</sup>
		31. Dez. 2015	30. Sept. 2015	30. Sept. 2016	30. Sept. 2015	30. Sept. 2016	
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	275 063	69 352	69 358	206 278	207 711	0.7 %
EPRA like-for-like Veränderung	%	0.2	0.3	- 3.3	0.5	- 1.4	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	33 791	0	- 6 653	13 085	- 38 407	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Eigentumswohnungen)	CHF 1 000	3 259	2 180	2 588	2 195	13 108	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen (Portfolio)	CHF 1 000	1 374	1 374	0	1 374	1 075	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 588	2 133	2 422	3 660	5 374	
Reingewinn	CHF 1 000	187 726	44 173	37 819	132 400	102 772	- 22.4 %
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	161 287	43 856	43 065	122 577	132 032	7.7 %
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	232 690	61 932	60 220	175 896	184 618	5.0 %
Ebitda-Marge	%	82.0	83.0	81.0	82.5	81.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	6 791 923			6 731 802	6 943 844	2.2 %
Eigenkapital	CHF 1 000	3 870 473			3 810 905	3 825 298	- 1.2 %
Eigenkapitalquote	%	57.0			56.6	55.1	
Eigenkapital-Rendite	%	4.9	4.7	4.0	4.6	3.6	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 969 035			1 978 888	2 178 438	10.6 %
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	29.0			29.4	31.4	

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	163			161	161	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	6 223 006			6 145 451	6 249 941	0.4 %
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.4	4.4	4.2	4.4	4.3	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	3.7	3.8	3.6	3.8	3.7	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3, 4</sup>	%	8.5			9.0	9.4	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8			9	10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	501 371			519 496	633 704	26.4 %

## Personalbestand

Periodenende	Stellen	87			87	90	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	81			81	82	

## Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	4.09	0.96	0.82	2.89	2.24	- 22.4 %
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.52	0.96	0.94	2.67	2.88	7.7 %
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.30 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	84.38			83.08	83.40	- 1.2 %
Eigenkapital pro Aktie vor Abzug latenter Steuern <sup>7</sup>	CHF	100.83			99.23	99.97	- 0.9 %
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00			80.10	92.50	5.1 %

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 2015 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2015.

2 Der «Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge» entspricht dem konsolidierten Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den realisierten Erfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften, ohne Impairment aus dem Areal Wädenswil und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des «Reingewinns ohne Liegenschaftserfolge».

3 Gilt für Liegenschaften.

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

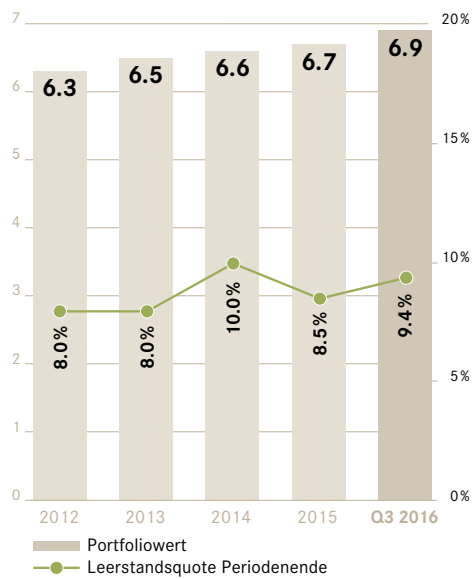
5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2015. Barauszahlung erfolgte am 6. April 2016.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

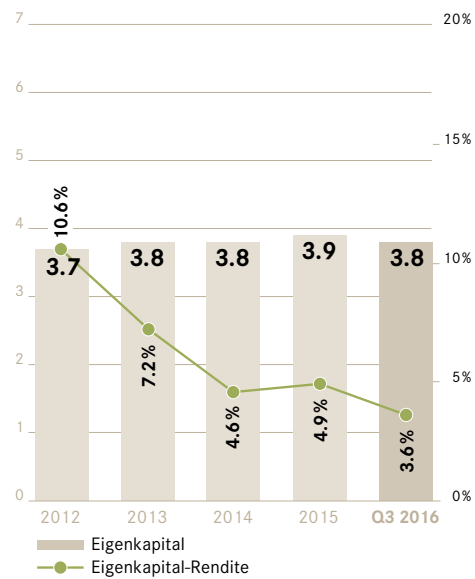
### Immobilienportfolio

(in CHF Mrd., Leerstand in %)



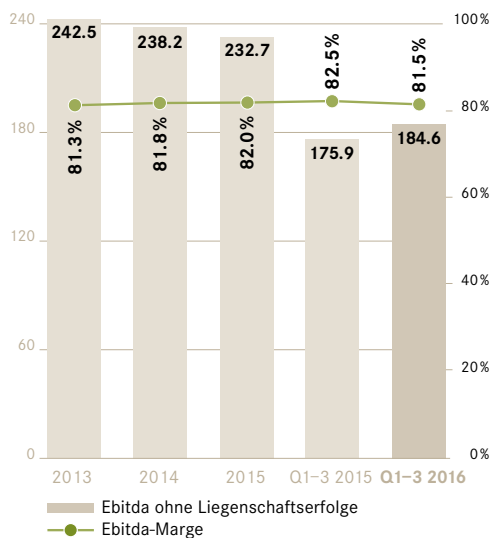
### Eigenkapital

(in CHF Mrd., Rendite in %)



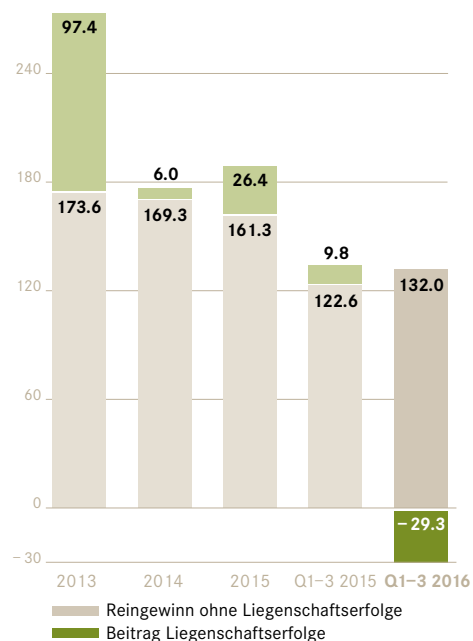
### Ebitda

(in CHF Mio., Marge in %)



### Zusammensetzung Reingewinn

(in CHF Mio.)

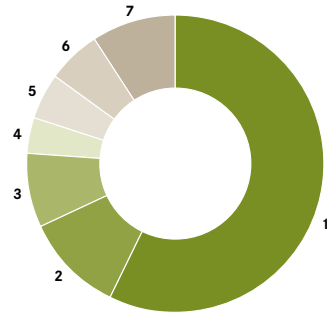


# Portfolio

Uraniastrasse 9 – eine unserer Top-Liegenschaften an bester Lage mitten im Wirtschaftszentrum von Zürich.

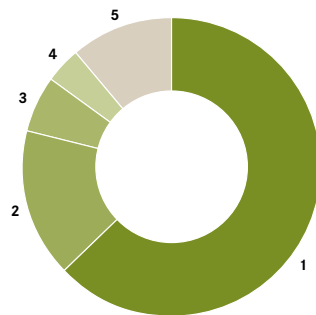


### Portfoliowert nach Region



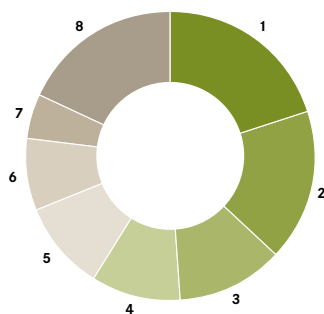
1	Zürich	58 %
2	Genf	11 %
3	Basel	8 %
4	Bern	4 %
5	Lausanne	5 %
6	Übrige Standorte	6 %
7	Areale und Entwicklungsliegenschaften	9 %

### Miete nach Nutzungsart



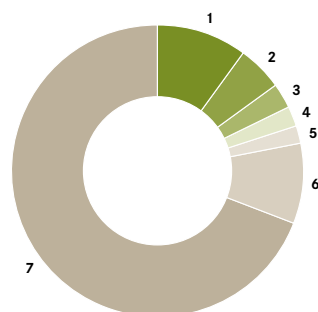
1	Büro	63 %
2	Verkauf	16 %
3	Parking	6 %
4	Gastronomie	4 %
5	Übrige	11 %

### Miete nach Mieterart



1	Verkauf	20 %
2	Dienstleistungen	17 %
3	Telekommunikation	12 %
4	Technologie	10 %
5	Finanzdienstleistungen	10 %
6	Gastronomie	8 %
7	Öffentliche Hand	5 %
8	Übrige	18 %

### Miete nach grössten Mietern



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

**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)

[investor.relations@psp.info](mailto:investor.relations@psp.info)

**Agenda**

Publikation FY 2016

7. März 2017

Ordentliche Generalversammlung 2017

5. April 2017, Kongresshaus, Zürich

Publikation Q1 2017

12. Mai 2017

Publikation H1 2017

18. August 2017

Publikation Q1 – Q3 2017

14. November 2017

**Börsenhandel, Handelssymbole**

SIX Swiss Exchange: Symbol PSPN, Valor 1829415, ISIN CH0018294154

Reuters: PSPZn.S

Bloomberg: PSPN SW

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

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

Diese Kurzversion ist ein Auszug aus dem Quartalsbericht Q1 – Q3 2016.

Der komplette Quartalsbericht Q1 – Q3 2016 ist unter [www.psp.info/finanzberichte](http://www.psp.info/finanzberichte) abrufbar.