

Medienmitteilung
zur sofortigen Veröffentlichung

28. August 2007

PSP Swiss Property AG
Kolinplatz 2
CH-6300 Zug

Telefon +41 41 728 04 04
Telefax +41 41 728 04 09
info@psp.info
www.psp.info

PSP Swiss Property – Halbjahresergebnis 2007

Die PSP Swiss Property freut sich, ein sehr positives Halbjahresergebnis 2007 vorzulegen. Der Reingewinn stieg gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs durch eine starke Portfolioaufwertung um 20.6% auf CHF 142.2 Mio. an. Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte nahm dank höherem Mietertrag sowie tieferem Steueraufwand um 16.3% auf CHF 58.8 Mio. zu.

Zunahme der Mieteinnahmen

Der Liegenschaftsertrag stieg um 3.3% von CHF 118.9 Mio. im 1. Halbjahr 2006 auf CHF 122.9 Mio. im 1. Halbjahr 2007. Dazu beigetragen haben die im August 2006 akquirierte Liegenschaft in Biel sowie der Mietertrag aus der Erstvermietung des Bürohauses „DL 3“ auf dem Hürlimann-Areal in Zürich. Die erfolgreichen Immobilienverkäufe des 2. Halbjahrs 2006 und 1. Halbjahrs 2007 wirkten sich ertragsmindernd aus.

Entwicklung der Liegenschaftskosten

Der ordentliche Betriebsaufwand der Liegenschaften ist im 1. Halbjahr 2007 gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs um 54.9% auf CHF 9.5 Mio. angestiegen. Diese Erhöhung wurde durch zu tiefe Abgrenzungen im Vorjahr (Heiz- und Nebenkosten) sowie höhere Liegenschaftssteuern und -versicherungen bewirkt. Zu beachten ist, dass der Betriebsaufwand der Liegenschaften stark von leer stehenden Flächen abhängig ist.

Der Aufwand für Unterhalt und Renovationen ist um 18.1% auf CHF 7.2 Mio. gesunken. Der Rückgang kam zustande, weil im 1. Halbjahr 2007 vergleichsweise tiefe Renovationsausgaben anfielen, welche aber durch Ausgaben in der 2. Jahreshälfte mehr als kompensiert werden.

Tieferer Steueraufwand

Der Steueraufwand reduzierte sich für die Berichtsperiode gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahrs um 20.7% auf CHF 29.7 Mio., obwohl der Betriebserfolg vor Steuern von CHF 154.3 Mio. auf CHF 170.9 Mio. angestiegen ist. Die tiefere Steuerbelastung ist auf verschiedene

Sonderfaktoren zurückzuführen. Für das laufende Jahr wird ein durchschnittlicher Steuersatz von weniger als 20% erwartet; für die Folgejahre wird mit rund 22% gerechnet.

Vermietungssituation und Leerstand

Die Leerstandsquote hat sich im 1. Halbjahr 2007 von 13.9% (Ende 2006) auf 14.7% (Mitte 2007) erhöht. Dieser bereits im März 2007 angekündigte Anstieg ist v.a. auf die beiden Zürcher Liegenschaften „DL 3“ (Hürlimann-Areal) und an der Seebahnstrasse 89 zurückzuführen. Die Anfang 2007 fertig gestellte Büroliegenschaft „DL 3“ wurde ins Anlageportfolio übernommen (diese Liegenschaft ist per Mitte 2007 zu 43.6% an Google vermietet). In der Liegenschaft an der Seebahnstrasse 89 entstanden zusätzlich renovationsbedingte Leerstände. Um die Leerstandsquote mittelfristig zu senken, wird seit 2006 vermehrt in einzelne Liegenschaften investiert. Im 1. Halbjahr 2007 wurden insgesamt CHF 12.4 Mio. für Unterhalt und Renovationen ausgegeben, und für das ganze Geschäftsjahr 2007 sind rund CHF 62 Mio. geplant oder 102% mehr als 2006.

Immobilienportfolio mit Aufwertung

Im 1. Halbjahr 2007 wurde durch die vollständige Übernahme des WTF-Joint-Ventures eine Liegenschaft übernommen. Im Rahmen der Portfoliobereinigung wurden sechs nicht-strategische Liegenschaften für CHF 29.7 Mio. veräussert. Unter Berücksichtigung des Kaufs, der Verkäufe und der Umklassifizierung einer Entwicklungsliegenschaft zu einer Anlageliegenschaft sowie der Neubewertungen per Mitte 2007 stieg der Wert der Anlageliegenschaften gegenüber Ende 2006 um 4.5% von CHF 4.514 Mrd. auf CHF 4.718 Mrd. Der Bilanzwert der Areale und Entwicklungsliegenschaften betrug Mitte 2007 CHF 0.149 Mrd. (Ende 2006: CHF 0.243 Mrd.).

Die Bewertung der Anlageliegenschaften zeigt per Mitte 2007 eine Aufwertung um CHF 105.3 Mio. verglichen mit dem Jahresendwert 2006. Diese Aufwertung beruhte in erster Linie auf tieferen Diskontierungssätzen von Immobilien an bester Lage sowie positiven Mietpreisentwicklungen. So betrug der für das ganze Portfolio durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz Mitte 2007 5.57% (Ende 2006: 5.66%). Der tiefere Diskontierungssatz widerspiegelt die tieferen Renditeerwartungen der Investoren im Schweizer Immobilienmarkt. Das verbesserte Marktumfeld für Geschäftsliegenschaften betrifft hauptsächlich zentrale Standorte in Zürich und Genf.

Gesunde Bilanzstruktur

Das Eigenkapital der PSP Swiss Property betrug Mitte 2007 CHF 2.4 Mrd. (Ende 2006: CHF 2.5 Mrd.). Mit dieser starken Eigenkapitalbasis und einer soliden Eigenkapitalquote von 48.1% ist die finanzielle Flexibilität für das zukünftige Wachstum der Gesellschaft

sichergestellt. Der leichte Anstieg des Verschuldungsgrades (zinspflichtiges Fremdkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme) auf 42.2% (Ende 2006: 38.6%) war v.a. auf den Rückkauf eigener Aktien zurückzuführen, welcher durch zusätzliche Fremdmittel finanziert wurde. Der Bestand eigener Aktien erhöhte sich per Mitte 2007 auf 9.15%; Ende 2006 lag dieser noch unter 5%.

Ausblick 2007

PSP Swiss Property blickt aufgrund des verbesserten Marktumfelds optimistisch in die Zukunft. Neben der laufenden Evaluation weiterer Wachstumsschritte steht zunächst die Konsolidierung der eigenen Bewirtschaftungseinheit im Vordergrund. Hauptziele sind dabei die engere Zusammenarbeit mit dem Immobilien-Asset-Management-Team sowie eine starke Kunden- und Marktorientierung.

Der Reingewinn aus dem per 1. Juli 2007 verkauften Geschäftsbereich Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden wird nach der IFRS-Rechnungslegung separat ausgewiesen und deshalb bei der Ermittlung des Gruppen-EBITDA nicht mehr berücksichtigt (das Jahr 2006 wurde zu Vergleichszwecken entsprechend angepasst). Der Erfolg aus dem Verkauf dieses Geschäftsbereichs wurde im 1. Halbjahr 2007 noch nicht berücksichtigt; für das gesamte Geschäftsjahr 2007 wird ein Gewinnbeitrag vor Steuern von rund CHF 5 Mio. bis CHF 7 Mio. erwartet.

Für das 2. Halbjahr 2007 sind mehrere Investitionen zur Erhöhung der Portfolioattraktivität geplant, welche zum Teil die Erfolgsrechnung belasten werden. Unter Berücksichtigung, dass zudem aus dem ehemaligen WTF-Joint-Venture keine weiteren Einkünfte mehr anfallen werden, dürfte der konsolidierte EBITDA ohne Liegenschaftserfolge für das Geschäftsjahr 2007 rund CHF 190 Mio. erreichen, wie bereits im Juli 2007 kommuniziert wurde (2006 angepasst: CHF 200.1 Mio.).

Gesamthaft wird beim Anlageportfolio im laufenden Jahr mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von ca. 14% gerechnet. Per Jahresende wird eine Leerstandsquote von weniger als 12% erwartet.

Um die Transparenz weiter zu erhöhen, wird PSP Swiss Property ihre konsolidierten Gruppenergebnisse künftig alle Quartale publizieren – die erste Quartalspublikation wird für das 3. Quartal 2007 erfolgen.

Weitere Informationen

PSP Swiss Property

Giacomo Balzarini, CFO

Tel. +41 (0)44 625 59 59

Mobile +41 (0)79 562 20 72

Vasco Cecchini, IRO

Tel. +41 (0)44 625 57 23

Mobile +41 (0)79 650 84 32

Halbjahresbericht 2007 und Präsentation

Beide Dokumente sind unter www.psp.info verfügbar.

Agenda

Publikation 3. Quartal 2007

22. November 2007

Publikation Jahreszahlen 2007

29. Februar 2008

Ordentliche Generalversammlung 2008

9. April 2008

PSP Swiss Property - führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 4.9 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.1 Mrd. aus. Die rund 80 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Genf, Lausanne, Olten, Zug und Zürich.

PSP Swiss Property ist seit März 2000 an der Schweizer Börse, SWX Swiss Exchange, kotiert (Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154).

Kennzahlen

	Einheit	H1 2006	2006	H1 2007	Diff. % ⁸
Finanzielle Kennzahlen					
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	118 946	239 524	122 905	3.3
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	84 449	126 114	105 344	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	4 714	6 929	2 061	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 476	1 742	114	
Bewirtschaftung ¹	CHF 1 000	0	0	0	
Übriger Ertrag ¹	CHF 1 000	1 746	15 969	1 248	
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge ^{1, 2}	CHF 1 000	92 462	200 103	90 449	- 2.2
EBITDA-Marge ¹	%	76.3	78.0	72.8	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	116 828	221 843	141 198	20.9
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft ¹	CHF 1 000	1 103	3 435	1 019	- 7.5
Total Reingewinn	CHF 1 000	117 930	225 278	142 218	20.6
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	50 549	128 300	58 768	16.3
Bilanzsumme	CHF 1 000	4 831 476	4 891 176	5 015 088	2.5
Eigenkapital	CHF 1 000	2 472 619	2 547 047	2 410 923	- 5.3
Eigenkapitalquote	%	51.2	52.1	48.1	
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	9.1	11.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 918 620	1 887 770	2 117 108	12.1
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	39.7	38.6	42.2	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	205	204	200	
Anlageliegenschaften	CHF 1 000	4 446 450	4 513 781	4 717 578	4.5
Brutto-Rendite ⁴	%	5.2	5.3	5.3	
Netto-Rendite ⁴	%	4.2	4.4	4.3	
Leerstandsquote (CHF) ⁴	%	15.5	13.9	14.7	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	6	6	6	
Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	234 327	243 386	148 590	- 38.9
Personalbestand					
Periodenende ¹	Stellen	81	88	82	
Entsprechend Vollzeitstellen ¹	Stellen	78	84	78	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	2.59	4.96	3.23	24.7
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	1.11	2.82	1.33	19.8
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁶	CHF	53.98	56.25	56.58	
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁶	CHF	60.83	63.53	65.03	
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	n.a.	2.20 ⁷	n.a.	
Aktienkurs Höchst	CHF	66.80	71.00	75.95	
Aktienkurs Tiefst	CHF	56.75	56.75	67.50	
Aktienkurs Periodenende	CHF	63.20	70.00	68.60	- 2.0

1 Der Geschäftsbereich Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden wurde per 1. Juli 2007 verkauft. Dieser Bereich wurde in Übereinstimmung mit IFRS 5 behandelt und das Jahr 2006, wo nötig, entsprechend angepasst.

2 D. h. ohne Bewertungsdifferenzen der eigenen Liegenschaften und derjenigen der assoziierten Unternehmen sowie ohne den realisierten Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen.

3 Analog Fussnote 1, steuerbereinigt.

4 Gilt für Anlageliegenschaften.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

7 Barauszahlung erfolgte am 21. Juni 2007.

8 Differenz zur Vorjahresperiode H1 2006 oder zum Bilanzwert Dezember 2006.