

PSP Swiss Property – Markante Gewinnsteigerung und substantieller Ausbau des Immobilienportfolios im ersten Halbjahr 2004

Der Reingewinn der PSP Swiss Property ist gegenüber der Vorjahresperiode von CHF 15.9 Mio. auf CHF 111.9 Mio. angestiegen. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch Einmaleffekte aus der Fusion mit der REG Real Estate Group (REG) geprägt. Durch die ab 1. April 2004 erfolgswirksame Fusion mit der REG wurde das Immobilienportfolio von CHF 2.8 Mrd. auf CHF 4.1 Mrd. ausgebaut.

Halbjahresergebnis 2004 – Steigerung von Ertrag und Reingewinn

Auch aus operativem Gesichtspunkt hat PSP Swiss Property im ersten Halbjahr 2004 ein gutes Ergebnis erzielt. Der Liegenschaftsertrag stieg gegenüber der Vorjahresperiode um 15.2% von CHF 82.8 Mio. auf CHF 95.4 Mio. Der Beitrag der REG-Liegenschaften zum Liegenschaftsertrag belief sich auf CHF 13.6 Mio. Der Dienstleistungsertrag erhöhte sich um 14.8% von CHF 14.8 Mio. auf CHF 17.0 Mio.

Der EBITDA ohne a) Bewertungsdifferenzen der Immobilien sowie ohne den realisierten Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen und b) einmalige Effekte - insbesondere aus der Fusion mit der REG (Auflösung des negativen Goodwills, Bildung von Restrukturierungsrückstellungen) - konnte von CHF 78.4 Mio. auf CHF 81.7 Mio. erhöht werden. Die EBITDA-Marge blieb mit 71.7% auf hohem Niveau.

Der Reingewinn ohne a) und b) stieg von CHF 50.8 Mio. auf CHF 52.6 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug, nach dem erwarteten Verwässerungseffekt durch die Fusion mit der REG, CHF 1.41 (erstes Halbjahr 2003, nach Aktiensplit-Anpassung: CHF 1.69).

Immobilienportfolio – substantieller Ausbau

Der Zusammenschluss mit der REG hat zu einem substantiellen Ausbau des Immobilienportfolios geführt. Die Mehrzahl der übernommenen REG-Liegenschaften im Wert von rund CHF 1.2 Mrd. befindet sich an erstklassigen Zentrumsanlagen. Wertmässig stellen die Anlageliegenschaften rund 80% des erworbenen Portfolios dar (Areale und Entwicklungsliegenschaften 20%). Die Marktbeurteilung der Anlageliegenschaften für das erste Halbjahr 2004 ergab eine im Verhältnis zur Portfoliogröße unbedeutende Bewertungskorrektur von CHF -1.9 Mio.

Gesunde Bilanzstruktur

Die traditionell solide und stabile Finanzlage der PSP Swiss Property hat sich durch die Fusion mit der REG zusätzlich verbessert. Die Eigenmittel beliefen sich Mitte 2004 auf CHF 2.2 Mrd., was einer Eigenkapitalquote von 52.7% entspricht. Diese starke Eigenkapitalbasis ist im Hinblick auf das weitere Wachstum von ausschlaggebender Bedeutung.

Strategische Ausrichtung

PSP Swiss Property ist im Schweizer Immobilienmarkt sehr gut positioniert. Der Zusammenschluss mit der REG passt perfekt in die seit dem Börsengang im März 2000 verfolgte Strategie eines nachhaltigen und profitablen Wachstums. Der Fokus der strategischen Aktivitäten liegt nach wie vor darin, die Marktposition als führendes Schweizer Immobilienunternehmen durch den Kauf erstklassiger Geschäftsliegenschaften mit Wertsteigerungspotenzial laufend auszubauen. Die Projekte in Bezug auf die übernommenen Areale werden neu evaluiert. Es werden nur Projekte realisiert, die über ein attraktives Risiko-/Ertragsprofil verfügen. Objekte, die nicht ins Kernportfolio passen, werden kurz- bis mittelfristig verkauft. Gegenwärtig sind Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 150 Mio. für den Verkauf bestimmt. PSP Swiss Property ist überzeugt, für ihre Aktionärinnen und Aktionäre auch in Zukunft Mehrwert generieren zu können.

Ausblick zweites Halbjahr 2004

PSP Swiss Property blickt auf Grund ihrer starken Marktposition und ihres entwicklungsfähigen Immobilienportfolios optimistisch in die Zukunft, obwohl die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Geschäftsflächen vorerst schwierig bleiben werden.

In den weiteren Monaten dieses Jahrs gilt es, die REG-Integration abzuschliessen; gleichzeitig müssen der Leerstandsabbau konsequent weitergeführt und das Immobilienportfolio weiter optimiert werden. Für das gesamte Jahr 2004 wird mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 9 bis 11% gerechnet. Bei den laufenden Projektrealisierungen liegt der Fokus auf einer termingerechten Weiterführung der Bautätigkeiten und auf deren Vermarktung.

PSP Swiss Property erwartet für das Geschäftsjahr 2004 einen konsolidierten EBITDA (ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften und ohne einmalige Effekte) von rund CHF 175 Mio. (EBITDA 2003: CHF 144.8 Mio.). Aus heutiger Sicht wird die Neubewertung der Liegenschaften per Ende 2004 auf Grund des Marktumfelds kaum zu wesentlichen Wertanpassungen führen.

Weitere Informationen

PSP Swiss Property AG

Dr. Luciano Gabriel
Chief Financial Officer
Tel. +41 (0)1 625 50 47

Vasco Cecchini
Investor and Public Relations Officer
Tel. +41 (0)1 625 57 23

www.psp.info

Halbjahresbericht 2004

Der Halbjahresbericht 2004 ist unter www.psp.info (Investor Relations / Reporting / Geschäftsberichte) verfügbar.

Agenda

Publikation Jahreszahlen 2004	8. März 2005
Ordentliche Generalversammlung 2005	8. April 2005, Kongresshaus, Zürich

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

Als führendes Schweizer Immobilienunternehmen besitzt PSP Swiss Property Büro- und Geschäftshäuser im Marktwert (IAS 40) von CHF 3.8 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Städten, vorab Zürich und Genf. Dazu kommen attraktive Areale und Entwicklungsliegenschaften im Gesamtwert (aktueller Anschaffungswert nach IAS 16) von CHF 0.3 Mrd. Um ein nachhaltiges, stabiles Wachstum zu erzielen, setzt PSP Swiss Property auf ein professionelles und aktives Immobilien-Asset-Management. Nebst den eigenen Liegenschaften bewirtschaftet PSP Swiss Property auch Immobilien von institutionellen Kunden. Der Gesamtwert der bewirtschafteten Portfolios beträgt rund CHF 12 Mrd. In der Schweiz ist PSP Swiss Property an acht Standorten mit 198 Mitarbeitenden vertreten.

SWX Swiss Exchange - Symbol: PSPN, Valor: 1829415

Kennzahlen im Überblick

	Einheit	1. Januar bis 30. Juni 2003	1. Januar bis 31. Dez. 2003	1. Januar bis 30. Juni 2004	Diff. in % ggb. H1 03 bzw. 31. Dez. 03 für Bilanzwerte
Finanzielle Kennzahlen					
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	82 829	163 886	95 400	15.2
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-45 093	-34 718	-1 869	
Dienstleistungsertrag	CHF 1 000	14 795	30 624	16 990	14.8
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge ¹	CHF 1 000	78 434	144 811	81 681	4.1
EBITDA-Marge	%	75.7	72.8	71.7	
Reingewinn	CHF 1 000	15 929	59 425	111 945	602.8
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ^{1,2}	CHF 1 000	50 847	93 403	52 646	3.5
Bilanzsumme	CHF 1 000	2 963 165	3 012 579	4 216 358	40.0
Eigenkapital	CHF 1 000	1 498 860	1 561 112	2 220 751	42.3
Eigenkapitalquote	%	50.6	51.8	52.7	
Eigenkapital-Rendite	%	1.1	3.9	11.9	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	121	116	203	
Anlageliegenschaften (Marktwert IAS 40)	CHF 1 000	2 793 904	2 729 612	3 771 264	38.2
Brutto-Rendite ³	%	5.9	5.8	5.7	
Netto-Rendite ³	%	5.1	5.0	4.8	
Leerstandsquote (CHF) ³	%	11.3	12.0	10.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	1	1	36	
Areale und Entw.Liegenschaften (Anschaffungskosten IAS 16)	CHF 1 000	77 941	92 888	286 927	208.9
Personalbestand					
Periodenende	Stellen	182	174	198	13.8
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	166	158	181	14.6
Kennzahlen pro Aktie⁴					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	0.53	1.96	3.00	466.0
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{1,5}	CHF	1.69	3.08	1.41	-16.6
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁶	CHF	49.59	51.02	50.36	-1.3
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁶	CHF	52.01	53.62	55.93	4.3
Aktienkurs (Höchst/Tiefst)	CHF	41.25/37.00	45.50/37.00	46.00/43.00	
Aktienkurs Periodenende	CHF	40.50	43.75	45.50	4.0

¹ Für erstes Halbjahr 2004 auch ohne einmalige Effekte aus der Akquisition (Auflösung negativer Goodwill, Bildung von Restrukturierungsrückstellungen) sowie ohne den einmaligen Effekt aus der erstmaligen Erfassung der Vorsorgeverpflichtungen gemäss IAS 19.

² Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der eigenen Liegenschaften und derjenigen der assoziierten Unternehmen, ohne den realisierten Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen sowie ohne den damit verbundenen Steueraufwand.

³ Gilt für Anlageliegenschaften.

⁴ Unter Berücksichtigung des erfolgten Aktiensplits im Verhältnis 1:4 sowie der Anzahl ausgegebener Aktien auf Grund der erfolgten Kapitalerhöhung (Mai 2004).

⁵ Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

⁶ Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien. Bei Jahreszahlen vor Dividendenausschüttung.