

**Medienmitteilung**  
zur sofortigen Veröffentlichung

30. August 2005

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 - Erfreuliches Halbjahresergebnis 2005**

**Die PSP Swiss Property kann trotz der schwierigen Vermietungssituation im Büroimmobilienmarkt wiederum ein sehr gutes operatives Ergebnis präsentieren: der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ist gegenüber der Vorjahresperiode um 16.9% von CHF 51.4 Mio. auf CHF 60.0 Mio. angestiegen.**

### **Halbjahresergebnis 2005 - Steigerung von Liegenschaftsertrag und EBITDA**

Der Liegenschaftsertrag stieg gegenüber dem ersten Halbjahr 2004 um 19.3% von CHF 95.4 Mio. auf CHF 113.9 Mio. Der EBITDA ohne Liegenschaftserfolge konnte um 15.5% von CHF 81.7 Mio. auf CHF 94.4 Mio. erhöht werden. Die EBITDA-Marge wurde dabei auf 74.0% verbessert (erstes Halbjahr 2004: 71.7%), was auf die Effizienzsteigerung nach der abgeschlossenen REG-Integration zurückzuführen ist. Der Reingewinn betrug im ersten Halbjahr 2005 CHF 45.1 Mio. Im ersten Halbjahr 2004 wurde ein Reingewinn von CHF 111.9 Mio. ausgewiesen, der durch Einmaleffekte im Rahmen der REG-Akquisition wesentlich positiv beeinflusst wurde. Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge (und ohne Einmaleffekte für das erste Halbjahr 2004) stieg um 16.9% von CHF 51.4 Mio. auf CHF 60.0 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie belief sich auf CHF 1.36 (erstes Halbjahr 2004: CHF 1.38) - der leichte Rückgang ist auf den Verwässerungseffekt (erhöhte Durchschnittszahl ausstehender Aktien) durch die im Mai 2004 im Rahmen der REG-Akquisition erfolgte Kapitalerhöhung zurückzuführen.

### **Stabiles Immobilienportfolio**

In der Berichtsperiode wurden keine Immobilien gekauft. Umgekehrt wurden 30 nicht-strategische Liegenschaften für CHF 141.4 Mio. veräussert, wobei der Verkaufspreis im Durchschnitt 2.9% höher war als die letzte Bewertung dieser Liegenschaften. Die Marktbewertung der Anlageliegenschaften Mitte 2005 ergab eine im Verhältnis zur Portfoliogrösse unbedeutende Korrektur von CHF -15.4 Mio. Der Wert des Immobilienportfolios belief sich Mitte 2005 auf CHF 4.2 Mrd. (Ende 2004: CHF 4.3 Mrd.); die Leerstandsquote betrug 13.3% (Ende 2004: 11.7%). Unter Ausklammerung der Anlageobjekte im Umbau belief sich die Leerstandsquote auf 12.5%.

### **Gesunde Bilanzstruktur**

Die Eigenmittel betragen Mitte 2005 CHF 2.2 Mrd. (Ende 2004: CHF 2.3 Mrd.), was einer Eigenkapitalquote von 51.5% entspricht. Mit dieser starken Eigenkapitalbasis ist die finanzielle Flexibilität für das weitere Wachstum der Gesellschaft sichergestellt.

### **Positive Aktienkursentwicklung**

Der Börsenkurs der PSP-Aktie stieg in der Berichtsperiode um 12.6% von CHF 49.40 auf CHF 55.60. Während die PSP-Aktie per Ende 2004 noch mit einem Abschlag von 4.6% zum Nettoinventarwert (Net Asset Value) gehandelt wurde, wies sie per Mitte 2005 eine Prämie von 9.7% auf. Auch das Handelsvolumen und die Liquidität der PSP-Aktie entwickelten sich weiter erfreulich. Durchschnittlich wurden im ersten Halbjahr 2005 täglich 110 708 Aktien im Wert von CHF 5.8 Mio. gehandelt (erstes Halbjahr 2004: 60 074 Aktien im Wert von CHF 2.7 Mio.). Durch die Aufnahme der PSP-Aktie in den SMIM-Index per Oktober 2005 sollte sich das Handelsvolumen weiter positiv entwickeln.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Mit dem am 1. Juli 2005 angekündigten Kauf von 35% des Aktienkapitals der GFG Gesellschaft für Grundeigentum (GFG), Zürich, wurde der erste Schritt zur Akquisition eines erstklassigen Immobilienportfolios (17 Geschäftsliegenschaften) von rund CHF 230 Mio. vollzogen. Die Transaktion, in deren Rahmen die GFG in die PSP Swiss Property integriert wird, soll bis spätestens Ende September 2005 formell vollständig abgeschlossen werden. Die Übernahme von 100% der Aktien wird zu etwa 33% in bar und zu etwa 67% durch Aktien-tausch bezahlt. Provisorische Berechnungen ergeben einen Marktwert der übernommenen Nettoaktiven von rund CHF 90.7 Mio. Dies entspricht etwa dem Kaufpreis, sodass nur ein geringer, positiver oder negativer Goodwill entstehen sollte. Anfangs Juli 2005 wurde eine 2.25%-Anleihe über CHF 250 Mio. mit einer Laufzeit von sieben Jahren, Fälligkeit 27. Juli 2012, emittiert. Der Erlös der Anleihe dient der Rückführung aller bestehenden Hypotheken sowie der allgemeinen Finanzierung der Geschäftstätigkeit.

### **Ausblick zweites Halbjahr 2005**

PSP Swiss Property blickt auf Grund ihrer starken Marktposition und ihres entwicklungs-fähigen Immobilienportfolios optimistisch in die Zukunft, obwohl die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Geschäftsflächen weiterhin schwierig bleiben dürften. Neben den laufenden Aufgaben im Leerstandsabbau und in der Optimierung des Immobilienportfolios steht v.a. die Konkretisierung weiterer strategischer Wachstumsschritte im Vordergrund. Der konsolidierte EBITDA ohne Liegenschaftserfolge dürfte im Geschäftsjahr 2005 rund CHF 186 Mio. erreichen

(2004: CHF 174.1 Mio.). Aus heutiger Sicht wird das Risiko negativer Wertanpassungen bei der Neubewertung der Liegenschaften per Ende 2005 als gering beurteilt. Gesamthaft wird beim Anlageportfolio mit einer Leerstandsquote von 10 bis 12% gerechnet.

**Weitere Informationen**

Dr. Luciano Gabriel  
Chief Financial Officer  
Tel. +41 (0)44 625 50 47

Vasco Cecchini  
Investor and Public Relations Officer  
Tel. +41 (0)44 625 57 23

**Halbjahresbericht 2005 und Präsentation**

Beide Dokumente sind unter [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar.

**Agenda**

Publikation Jahreszahlen 2005

3. März 2006

Ordentliche Generalversammlung 2006

7. April 2006, Kongresshaus, Zürich

**PSP Swiss Property - führendes Schweizer Immobilienunternehmen**

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 4.2 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Städten. 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 sechs Standorten mit rund 180 Mitarbeitenden vertreten.

SWX Swiss Exchange - Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154

## Kennzahlen im Überblick

	Einheit	H1 2004	2004	H1 2005	Diff. zu H1 04 (Periode) bzw. Dez. 04 (Bilanz- werte) in %
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>					
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	95 400	207 467	113 854	19.3%
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-1 869	14 538	-15 407	
Bewirtschaftung	CHF 1 000	11 687	24 185	9 746	-16.6%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge <sup>1</sup>	CHF 1 000	81 681	174 075	94 359	15.5%
EBITDA-Marge	%	71.7	70.8	74.0	
Reingewinn	CHF 1 000	111 945	182 961	45 071	-59.7%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	51 379	113 162	60 045	16.9%
Bilanzsumme	CHF 1 000	4 216 358	4 380 093	4 340 517	-0.9%
Eigenkapital	CHF 1 000	2 220 751	2 285 236	2 235 498	-2.2%
Eigenkapitalquote	%	52.7	52.2	51.5	
Eigenkapital-Rendite	%	11.9	9.0	4.0	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	203	218	191	
Anlageliegenschaften (Marktwert IAS 40)	CHF 1 000	3 771 264	3 958 652	3 911 964	-1.2%
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.7	5.6	5.3	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.8	4.8	4.5	
Leerstandsquote (CHF) <sup>3</sup>	%	10.6	11.7	13.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegen- schaften	Stück	36	8	8	
Areale und Entwicklungsliegenschaften (Anschaffungskosten IAS 16/IAS 2)	CHF 1 000	286 927	298 143	240 907	-19.2%
<b>Personalbestand</b>					
Periodenende	Stellen	198	193	184	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	181	167	160	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	3.00	4.49	1.02	-65.9%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>4</sup>	CHF	1.38	2.78	1.36	-1.1%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>5</sup>	CHF	50.36	51.80	50.67	-2.2%
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>5</sup>	CHF	55.93	57.69	56.06	-2.8%
Aktienkurs Höchst	CHF	46.00	49.40	57.75	
Aktienkurs Tiefst	CHF	43.00	41.90	49.05	
Aktienkurs Periodenende	CHF	45.50	49.40	55.60	12.6%

1 D. h. ohne Bewertungsdifferenzen der eigenen Liegenschaften und derjenigen der assoziierten Unternehmen sowie ohne den realisierten Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen. Für 2004 auch ohne einmalige Effekte aus der REG-Akquisition per 1. April 2004 (Auflösung negativer Goodwill, Bildung von Restrukturierungsrückstellungen) und der BRE-Akquisition per 1. Juli 2004 (Goodwill-Abschreibung) sowie ohne den einmaligen Effekt aus der erstmaligen Erfassung der Vorsorgeverpflichtungen gemäss IAS 19.

2 Analog Fussnote 1, steuerbereinigt.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.