

Medienmitteilung
zur sofortigen Veröffentlichung

19. August 2008

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

Halbjahresergebnis per 30. Juni 2008

PSP Swiss Property – Erneut starkes operatives Ergebnis als Folge der im Vorjahr eingeleiteten Massnahmen. Jahresprognosen bestätigt.

In der Berichtsperiode Januar bis Juni 2008 hat die PSP Swiss Property ihre Ertragskraft gegenüber dem 1. Halbjahr des Vorjahrs erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte betrug CHF 60.5 Mio. (1. Halbjahr 2007: CHF 58.8 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie erhöhte sich um 6.8% auf CHF 1.42. Massgebend für das operativ erfreuliche Ergebnis waren die Anfang 2007 eingeleiteten Massnahmen im Rahmen der Immobilienbewirtschaftung und -vermietung.

Solides Immobilienportfolio

In der Berichtsperiode wurde eine Immobilie im Zentrum von Aarau für CHF 12.6 Mio. sowie ein Entwicklungsprojekt mit Baubewilligung in Wallisellen für CHF 8.2 Mio. gekauft. Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2008 194 Büro- und Geschäftshäuser sowie 7 Areale mit Entwicklungsprojekten; der Bilanzwert betrug CHF 5.120 Mrd. (Ende 2007: CHF 5.001 Mrd.).

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 72.4 Mio., mehrheitlich dank positiver Ertrags- und Marktmieteneinschätzungen, vor allem an Toplagen in Zürich. Der für das Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz liegt unverändert bei 5.54%.

Positive Leerstandsentwicklung

Wie im Frühjahr 2008 prognostiziert, konnte die Leerstandsquote seit März 2008 von 10.9% wieder auf das Niveau von Ende 2007, d. h. 10.6%, gesenkt werden. Diese Abnahme ergab sich aus diversen Neuvermietungen, welche auslaufende Verträge überkompensieren konnten. Der Grossteil der Neuabschlüsse wird ab dem 3. bzw. 4. Quartal 2008 erfolgswirksam und zum Leerstandsziel von 9% per Ende Jahr führen. Von den 10.6% Leerstand sind insgesamt 3.0%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Der

Grossteil der Sanierungsarbeiten wird im 2. Halbjahr 2008 bzw. im Jahr 2009 abgeschlossen sein.

Erfolgreiche Projektentwicklungen

Die laufenden Arealentwicklungen konnten erfolgreich weitergeführt werden. Nachfolgend die wichtigsten Ereignisse:

i) Hürlimann-Areal, Zürich: Nach erfolgreichem Ausgang des Bewilligungsverfahrens ist geplant, die Bauarbeiten für die Erstellung eines modernen Thermalbads in Kombination mit einem 4-Sterne-Boutique-Hotel im Herbst 2008 zu beginnen und im Herbst 2010 abzuschliessen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 50 Mio.

ii) Business-Park, Wallisellen: Nachdem PSP Swiss Property in den Jahren 2001 bis 2003 bereits die ersten 3 Neubauten an der Richtistrasse erstellt hat, bot sich ihr die Gelegenheit, zusätzlich das Land mit einem bewilligten Projekt für die letzten 2 Gebäude (Richtistrasse 9 und 11) zu kaufen. Der Baubeginn erfolgte im Juni 2008, und die Fertigstellung der beiden Neubauten ist für 2010 geplant. Die Investitionssumme für dieses Projekt (Nutzfläche von rund 14'000 m² und 217 Parkplätze) beträgt rund CHF 76 Mio. (inkl. Landkosten). Damit wird der Business-Park, bestehend aus 5 modernen Bürogebäuden, abgeschlossen. Mit der Vermarktung der neuen Flächen wird im Herbst 2008 begonnen. Der Vermietungsmarkt in Wallisellen hat sich seit 2006 gut erholt, und es besteht eine rege Nachfrage.

iii) Löwenbräu-Areal, Zürich: Die Baubewilligung für das Projekt (Investitionssumme von rund CHF 120 Mio.) wurde im Juni 2008 erteilt. Gegen das Bauvorhaben besteht zurzeit eine Einsprache. Es sind 11 600 m² für Eigentumswohnungen und je 10 200 m² für Büro- bzw. Kunsthandelsflächen vorgesehen. Das Projekt soll in den Jahren 2009 bis 2013 realisiert werden. Die ersten Erweiterungen und Umbauten werden voraussichtlich im Jahr 2010 fertig gestellt sein.

Die Arbeiten auf den übrigen Arealen (in Lugano, Wädenswil, Wabern bei Bern und Rheinfelden) wurden nach Plan weiterverfolgt.

Erfreuliches Finanzergebnis

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge erhöhte sich von CHF 58.8 Mio. auf CHF 60.5 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.42 oder 6.8% mehr als im 1. Halbjahr 2007 (CHF 1.33). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge bildet bei PSP Swiss Property die Basis für die Gewinnausschüttung. Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte CHF 116.5 Mio. (1. Halbjahr 2007: CHF 142.2 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie be-

trug CHF 2.74 (1. Halbjahr 2007: CHF 3.23).

Positiv entwickelte sich der Liegenschaftsertrag auf CHF 127.4 Mio. Die Zunahme um CHF 4.5 Mio. war v.a. die Folge des Leerstandsabbaus. Der Betriebsaufwand reduzierte sich um 16.9% auf CHF 28.6 Mio. (1. Halbjahr 2007: CHF 34.5 Mio.). Dabei sank der ordentliche Betriebsaufwand der Liegenschaften um 25.1% auf CHF 7.1 Mio. dank tieferen Betriebs- sowie Nebenkosten infolge des erzielten Leerstandsabbaus. Ferner konnte der allgemeine Betriebs- und Verwaltungsaufwand um 36.2% auf CHF 5.0 Mio. gesenkt werden; gegenüber der Vorjahresperiode fielen deutlich weniger Kosten im Rahmen von Akquisitionsprüfungen an.

Dank der positiven Ertragsentwicklung sowie der verbesserten Kostenstruktur konnte der EBITDA ohne Bewertungseffekte um 12.6% auf CHF 102.6 Mio. erhöht werden (1. Halbjahr 2007: CHF 91.1 Mio.); dabei verbesserte sich die EBITDA-Marge auf 78.6% (1. Halbjahr 2007: 73.3%).

Per Mitte 2008 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 60.22, d. h. 0.9% mehr als Ende 2007 (CHF 59.71). Der NAV vor latenten Steuern stieg um 1.6% auf CHF 70.01 (Ende 2007: CHF 68.94). Zu berücksichtigen ist, dass im Juni 2008 eine Nennwertreduktion von CHF 2.40 pro Aktie ausgeschüttet wurde.

Starke Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 2.557 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 48.9% (Ende 2007: 49.4%) – weist PSP Swiss Property weiterhin eine starke Kapitalstruktur auf. Das zinspflichtige Fremdkapital erhöhte sich um CHF 80.6 Mio. oder 3.9% auf CHF 2.168 Mrd., was 41.5% der Bilanzsumme entspricht (Ende 2007: 40.7%). Dank des hohen Zinsabsicherungsgrads stieg der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz im 1. Halbjahr 2008 im Vergleich zu 2007 nur um 0.04%-Punkte auf 2.77%. Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten betrug 3.3 Jahre (Ende 2007: 3.7 Jahre). 77.6% aller Finanzverbindlichkeiten wiesen fixe Zinssätze mit Laufzeiten von über 1 Jahr aus (Ende 2007: 83.0%).

Die ausgezeichnete Verfassung des Unternehmens ermöglichte im 1. Halbjahr 2008 den Abschluss eines neuen Konsortialvertrags mit verschiedenen Kantonalbanken zu attraktiven Konditionen. Per Mitte 2008 verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlimiten von CHF 395 Mio.

Ausblick 2008

Es wird weiterhin an den bei der Publikation der Jahreszahlen 2007 (29. Februar 2008) kom-

munizierten Prognosen festgehalten: i) Für das Geschäftsjahr 2008 wird – unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands – ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von CHF 205 Mio. (2007: CHF 193.9 Mio.) erwartet. ii) Per Jahresende wird eine Leerstandsquote von rund 9% erwartet.

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 2008 und Präsentation

Beide Dokumente sind unter www.psp.info als PDF-Dokument verfügbar.

Agenda

Publikation Quartalsergebnis Q3 2008	14. November 2008
Publikation Jahresergebnis 2008	27. Februar 2009
Ordentliche Generalversammlung 2009	2. April 2009
Publikation Quartalsergebnis Q1 2009	15. Mai 2009
Publikation Halbjahresergebnis 2009	18. August 2009

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.1 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

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2007	H1 2007	H1 2008	Diff. %¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	247 354	122 905	127 435	3.7
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	218 543	105 344	72 430	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 350	2 061	862	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	114	114	163	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	2 185	1 248	2 047	64.0
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	284 849	141 828 ²	116 514	-17.8
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft ³	CHF 1 000	6 326	389 ²	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	291 175	142 218	116 514	-18.1
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	120 556	58 768	60 456	2.9
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	193 942	91 079	102 568	12.6
EBITDA-Marge	%	75.5	73.3	78.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 133 838	5 015 088	5 228 846	1.9
Eigenkapital	CHF 1 000	2 534 754	2 410 923	2 556 628	0.9
Eigenkapitalquote	%	49.4	48.1	48.9	
Eigenkapital-Rendite	%	11.5	11.5	9.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 087 767	2 117 108	2 168 385	3.9
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.7	42.2	41.5	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Liegenschaften	Stück	194	200	194	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 839 678	4 717 578	4 940 891	2.1
Brutto-Rendite ⁴	%	5.2	5.3	5.2	
Netto-Rendite ⁴	%	4.3	4.3	4.4	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{4,5}	%	10.6	14.7	10.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	6	6	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	161 107	148 590	179 494	11.4
Personalbestand					
Periodenende	Stellen	82	82	82	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79	78	78	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ^{6,7}	CHF	6.71	3.23	2.74	-15.2
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{6,7}	CHF	2.78	1.33	1.42	6.8
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.40 ⁸	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	CHF	59.71	56.58	60.22	0.9
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern	CHF	68.94	65.03	70.01	1.6
Aktienkurs Periodenende	CHF	57.20	68.60	60.70	6.1

1 Differenz zu 1. Halbjahr 2007 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2007.

2 Restated (Erklärungen dazu finden sich im Halbjahresbericht 2008, Finanzbericht, auf Seite 24).

3 Per 1. Juli 2007 wurde der Geschäftsbereich „Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden“ verkauft. Dieser Bereich wurde in Übereinstimmung mit IFRS 5 (Discontinued Operations) behandelt.

4 Gilt für Liegenschaften.

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

6 Summe aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäft.

7 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

8 Für das Geschäftsjahr 2007. Barauszahlung erfolgte am 25. Juni 2008.