

| 2009 | 2008 | 2007 | 2006 | 2005 | 2004 | 2003 | 2002 | 2001 | 2000 | 1999
|

18. August 2009

Halbjahresergebnis per 30. Juni 2009

PSP Swiss Property – Starke operative Ergebnisse und solide Kapitalstruktur erlauben Verbesserung der Jahresprognose 2009 für EBITDA und Leerstand.

In der Berichtsperiode Januar bis Juni 2009 hat die PSP Swiss Property ihre Ergebnisse gegenüber dem 1. Halbjahr im Vorjahr deutlich erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 13.2% auf CHF 68.4 Mio. (1. Halbjahr 2008: CHF 60.5 Mio.). Unter Berücksichtigung der positiven Bewertungseffekte von CHF 62.5 Mio. betrug der Reingewinn CHF 121.7 Mio. (1. Halbjahr 2008: CHF 116.5 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um 16.2% auf CHF 1.65 (1. Halbjahr 2008: CHF 1.42). Per Ende Juni 2009 war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 62.37 um 0.9% höher als per Ende 2008 (CHF 61.83). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Juni 2009 eine Nennwertrückzahlung von CHF 2.50 pro Aktie erfolgte. Der NAV vor Abzug latenter Steuern stieg um 1.6% auf CHF 73.13 (Ende 2008: CHF 72.01). Aufgrund des ausgezeichneten Halbjahresergebnisses und des positiven Ausblicks für das 2. Halbjahr wird die Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2009 verbessert (EBITDA ohne Bewertungseffekte: rund CHF 215 Mio; Leerstandsquote: rund 8%).

Krisenresistentes Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der PSP Swiss Property umfasste per Ende Juni 2009 187 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen sowie 7 attraktive Entwicklungsareale mit einem Bilanzwert von CHF 5.227 Mrd. (Ende 2008: CHF 5.149 Mrd.). Im 1. Halbjahr 2009 wurden verschiedene Akquisitionsmöglichkeiten geprüft; zu einem Abschluss kam es jedoch nicht. Es wurden 2 Anlageliegenschaften für CHF 30.1 Mio. veräussert und der Verkauf von 4 weiteren Objekten für CHF 53.6 Mio. ausgehandelt; die Abwicklung dieser 4 Verkäufe erfolgt im 2. Halbjahr 2009. Der Verkaufserlös aller 6 Liegenschaften von CHF 83.7 Mio. liegt 11.9% über der letzten externen Bewertung. Die halbjährliche Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung von CHF 62.5 Mio. Der grösste Teil dieser Wertsteigerung ist auf den Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mietpreisen und auf Marktmietanpassungen zurückzuführen.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Folgende Fortschritte sind dabei erwähnenswert: i) Hürlimann-Areal, Zürich: Der Baubeginn für die Erstellung eines Thermalbads in Kombination mit einem Boutique-Hotel erfolgte Anfang 2009. Die Inbetriebnahme des Thermalbads ist für Ende 2010, die Eröffnung des Hotels für Frühling 2011 geplant. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt rund CHF 60 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur). ii) Areal Wädenswil: Alle 15 Eigentumswohnungen der

Überbauung „SeeSicht“ wurden verkauft.

Positive Leerstandsentwicklung

Die Leerstandsquote betrug Ende Juni 2009 9.0% (Ende 2008: 8.3%), wovon 2.2%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen sind: 0.7%-Punkte stammen von der Liegenschaft am Bleicherweg 10 in Zürich, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten wieder zu 100% vermietet ist (per 1. Dezember 2009). 0.5%-Punkte beziehen sich auf die Liegenschaft an der Route des Acacias 52 in Carouge, die nach der Renovation ebenfalls zu 100% vermietet ist (per Mitte 2010). 0.6%-Punkte betreffen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel, die 2010 abgeschlossen wird.

Starkes operatives Ergebnis

Der Liegenschaftsertrag stieg um 5.9% auf CHF 135.0 Mio. Die Zunahme um CHF 7.6 Mio. resultierte aus dem Leerstandsabbau im Vorjahr, aus höheren Mieten und aus 2 Einmaleffekten (Auflösung von nicht mehr benötigten Delkredererückstellungen von CHF 1.3 Mio., Bereinigung einer Bilanzposition nach Schlussverhandlung eines Mietverhältnisses von CHF 1.1 Mio.). Der Betriebsaufwand reduzierte sich um 3.8% auf CHF 27.6 Mio., hauptsächlich bedingt durch tieferen Betriebsaufwand der Liegenschaften und geringeren allgemeinen Betriebs- und Verwaltungsaufwand. Dank der positiven Ertragsentwicklung sowie der verbesserten Kostenstruktur konnte der EBITDA ohne Bewertungseffekte um 7.1% auf CHF 109.8 Mio. erhöht werden (1. Halbjahr 2008: CHF 102.6 Mio.); dabei verbesserte sich die EBITDA-Marge auf 80.3% (1. Halbjahr 2008: 78.6%).

Weiterhin solide Kapitalstruktur

Mit einer Verschuldungsrate von 40.7% (Ende 2008: 40.5%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die ungenutzten Kreditlinien betragen aktuell CHF 450 Mio. und für die Jahre 2009 und 2010 sind keine Kredite zur Refinanzierung fällig. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im 1. Halbjahr 2009 2.48% (1. Halbjahr 2008: 2.77%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug per Ende Juni 2009 2.8 Jahre (Ende 2008: 3.1 Jahre).

Vorzeitige Beendigung des Aktienrückkaufsprogramms

PSP Swiss Property AG hat ihr Aktienrückkaufsprogramm 2008/2011 auf der 2. Handelslinie per 17. August 2009 vorzeitig beendet. Im Rahmen des am 23. Oktober 2008 gestarteten Aktienrückkaufsprogramms wurden insgesamt 1'034'000 Namenaktien zurückgekauft, dies entspricht 2.2% des im Handelsregister eingetragenen Aktienkapitals. Die in der Zeit vom 23. Oktober 2008 bis zum 31. Dezember 2008 erworbenen 628'000 Namenaktien sind bereits aufgrund des Generalversammlungsbeschlusses vom 2. April 2009 vernichtet worden. PSP Swiss Property AG plant, der nächsten ordentlichen Generalversammlung die Vernichtung der restlichen 406'000 zurückgekauften Namenaktien mittels Kapitalherabsetzung zu beantragen.

Ausblick 2009

Die Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2009 kann aufgrund des ausgezeichneten Ergebnisses und des positiven Ausblicks gegenüber der Publikation im Februar 2009 verbessert werden, und zwar trotz durch Immobilienverkäufe um rund CHF 1.6 Mio. reduzierter Nettomietenerträge, erhöhter erwarteter Renovationsausgaben im 2. Halbjahr 2009 und positiver Einmaleffekte im 1. Halbjahr 2009:

- EBITDA ohne Liegenschaftserfolge rund CHF 215 Mio. (ursprüngliche Prognose: mehr als CHF 210 Mio.; 2008: CHF 208.4 Mio.).
- Leerstandsquote per Jahresende 2009 rund 8% (ursprüngliche Prognose: unter 9%; Juni 2009: 9%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2008	H1 2008	H1 2009	Diff. % ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	256 397	127 435	135 008	5.9
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	121 464	72 430	62 501	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 860	862	6 820	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	184	163	0	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	3 263	2 047	880	
Reingewinn	CHF 1 000	224 030	116 514	121 658	4.4
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	124 529	60 456	68 424	13.2
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	208 422	102 568	109 829	7.1
EBITDA-Marge	%	78.1	78.6	80.3	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 272 189	5 228 846	5 313 656	0.8
Eigenkapital	CHF 1 000	2 587 693	2 556 628	2 584 980	-0.1
Eigenkapitalquote	%	49.1	48.9	48.6	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	9.2	9.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 133 989	2 168 385	2 164 597	1.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.5	41.5	40.7	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Liegenschaften	Stück	191	194	187	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 983 029	4 940 891	5 035 629	1.1
Brutto-Rendite ³	%	5.2	5.2	5.4	
Netto-Rendite ³	%	4.3	4.4	4.6	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	8.3	10.6	9.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	7	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	165 643	179 494	191 221	15.4
Personalbestand					
Periodenende	Stellen	81	82	82	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	78	79	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	5.29	2.74	2.93	6.9
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	2.94	1.42	1.65	16.2
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.50 ⁶	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	61.83	60.22	62.37	0.9
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁷	CHF	72.01	70.01	73.13	1.6
Aktienkurs Periodenende	CHF	52.70	60.70	51.90	-1.5

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2008 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2008.

2 Der „Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge“ entspricht dem konsolidierten Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den realisierten Erfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften 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 2008. Barauszahlung erfolgte am 19. Juni 2009.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

PSP Swiss Property - führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.2 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 2.7 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, SIX Swiss Exchange, kotiert (Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154).