

**Medienmitteilung**  
zur sofortigen Veröffentlichung

17. August 2010

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 2010**

### **PSP Swiss Property – Solides Halbjahresergebnis 2010, EBITDA-Prognose für das Jahr 2010 von CHF 215 Mio. wird bestätigt.**

In der Berichtsperiode Januar bis Juni 2010 hat sich das Ergebnis gegenüber der Vorjahresperiode verbessert: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 9.4% auf CHF 74.9 Mio. (1. Halbjahr 2009: CHF 68.4 Mio.). Per Ende Juni 2010 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 64.72 (Ende 2009: CHF 64.95), dies trotz der Nennwertrückzahlung von CHF 2.70 pro Aktie Ende Juni 2010. Der NAV vor latenten Steuern belief sich auf CHF 75.95 (Ende 2009: CHF 75.79).

#### **Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2010 177 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen und 8 Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende Juni 2010 CHF 5.335 Mrd. (Ende 2009: CHF 5.216 Mrd.). Während der Berichtsperiode wurde eine Immobilie in Zürich für CHF 45.1 Mio. gekauft und es wurden vier kleinere Objekte aus dem Anlageportfolio für insgesamt CHF 13.0 Mio., 23.1% über der letzten Bewertung, veräussert.

Die halbjährliche Neubewertung der Liegenschaften führte zu einer Aufwertung um CHF 47.6 Mio. Diese Wertsteigerung ist hauptsächlich auf den Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten, leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen (beides gilt für das Zentrum von Zürich) und den Einwertungserfolg der zugekauften Immobilie zurückzuführen.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Folgende Fortschritte sind dabei erwähnenswert: i) Gurtenareal, Wabern bei Bern: Das Baugesuch für dieses Projekt (Um- und Neubauten) wurde Ende Februar 2010 eingereicht. Der Baustart ist für Mitte 2011 geplant, so dass die Fertigstellung gegen Ende 2013 erfolgen kann. ii) Löwenbräu-Areal, Zürich: Nachdem der Generalunternehmungsauftrag erteilt wurde, laufen nun die letzten Vorbereitungen für den Rückbau und den Baubeginn. Das gesamte Projekt wird schrittweise bis 2013 realisiert. Die ersten Erweiterungen und Umbauten werden voraussichtlich 2011 fertig

gestellt. Die Vermarktung der Eigentumswohnungen begann im 2. Quartal 2010 und ist sehr gut angelaufen.

### **Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote betrug Ende Juni 2010 8.2% (Ende 2009: 7.5%). Davon waren 1.8%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Das Portfolio Zürich-West mit einem Anlagewert von CHF 0.6 Mrd. trägt 3.8%-Punkte zum Leerstand bei. Das Kernanlageportfolio (d.h. ohne Berücksichtigung der Liegenschaften in Sanierung sowie des Portfolios Zürich-West) mit einem Wert von CHF 4.4 Mrd. weist eine Leerstandsquote von lediglich 3.2% auf.

### **Halbjahresergebnis 2010**

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um CHF 6.4 Mio. auf CHF 74.9 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.77 oder 7.3% mehr als in der Vorjahresperiode (CHF 1.65).

Die Ergebnissteigerung gegenüber der Vorjahresperiode ist hauptsächlich auf die folgenden Faktoren zurückzuführen: Ertrag aus aufgegebenem Geschäft, Ertrag durch die freiwillige Optierung eines grösseren Mietvertrags (Unterstellung der MWSt), tiefere Betriebskosten dank gezieltem Kosten-Management sowie tieferem Zinsaufwand.

Der Liegenschaftsertrag verringerte sich, wie prognostiziert, durch die im Jahr 2009 getätigten Immobilienverkäufe um CHF 4.7 Mio. auf CHF 130.3 Mio.

### **Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten**

Mit einer Verschuldungsrate von 38.3% (Ende 2009: 37.2%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Im April 2010 wurde eine 250-Millionen-Franken-Anleihe mit einem Coupon von 1.875% bzw. all-in-Kosten von 2.03% emittiert. Zudem konnten im 1. Halbjahr 2010 Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen werden, dank denen PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren wird. Bis 2013 werden keine Bankkredite fällig; 2012 werden Anleihen über CHF 290 Mio. fällig. Mitte Jahr verfügte PSP Swiss Property über ungenutzte Kreditlinien von CHF 555 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für Akquisitionen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.58% (1. Halbjahr 2009: 2.48% bzw. Gesamtjahr 2009: 2.54%). Per Ende Juni 2010 betrug die durchschnittliche Zinsbindung 3.6 Jahre (Ende 2009: 3.0 Jahre).

## **Ausblick 2010**

PSP Swiss Property bestätigt die EBITDA-Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2010 von rund CHF 215 Mio.

Die Leerstandsquote per Jahresende wird rund 9% betragen, dies unter Einbezug des im 2. Halbjahr 2010 fertig werdenden Neubaus Businesspark Richtstrasse in Wallisellen, welcher 1.2%-Punkte beitragen wird.

## **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 2010 und Präsentation**

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

[http://www.psp.info/Investor\\_Relations/Reporting/Finanzberichte/Finanzberichte\\_2010](http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzberichte/Finanzberichte_2010)

[http://www.psp.info/Investor\\_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen\\_2010](http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen_2010)

## **Agenda**

Publikation Quartalsergebnis Q3 2010	12. November 2010
Publikation Jahresergebnis 2010	25. Februar 2011
Ordentliche Generalversammlung 2011	1. April 2011
Publikation Quartalsergebnis Q1 2011	11. Mai 2011
Publikation Halbjahresergebnis 2011	16. August 2011
Publikation Quartalsergebnis Q3 2011	11. November 2011

## **PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen**

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.3 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, SIX Swiss Exchange, kotiert (Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154).

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2009	H1 2009	H1 2010	Diff. % <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	264 559	135 008	130 300	- 3.5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	112 370	62 501	47 552	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 471	6 820	2 433	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 13	0	- 17	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 541	880	5 236	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	228 076	121 658	108 021	- 11.2
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	3 138	0	4 904	
Total Reingewinn	CHF 1 000	231 214	121 658	112 925	- 7.2
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	136 495	68 424	74 865	9.4
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	221 113	109 829	117 729	7.2
EBITDA-Marge	%	79.5	80.3	82.9	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 304 607	5 313 656	5 409 242	2.0
Eigenkapital	CHF 1 000	2 741 394	2 584 980	2 731 769	- 0.4
Eigenkapitalquote	%	51.7	48.6	50.5	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	9.4	8.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 975 206	2 164 597	2 069 444	4.8
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	37.2	40.7	38.3	

### Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	179	187	177	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 997 237	5 035 629	5 091 802	1.9
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.2	5.4	5.2	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.4	4.6	4.5	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3,4</sup>	%	7.5	9.0	8.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8	7	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	218 405	191 221	243 187	11.3

### Personalbestand

Periodenende	Stellen	80	82	79	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	76	79	75	

### Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5,6</sup>	CHF	5.53	2.93	2.68	- 8.5
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5,6</sup>	CHF	3.26	1.65	1.77	7.3
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.70 <sup>7</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>8</sup>	CHF	64.95	62.37	64.72	- 0.4
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>8</sup>	CHF	75.79	73.13	75.95	0.2
Aktienkurs Periodenende	CHF	58.50	51.90	64.65	10.5

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2009 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2009.

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 Summe aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäft.

6 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

7 Für das Geschäftsjahr 2009. Barauszahlung erfolgte am 23. Juni 2010.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Barausschüttung durch Nennwertreduktion (Fussnote 7).