

Medienmitteilung
zur sofortigen Veröffentlichung

16. August 2011

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 2011

PSP Swiss Property – Sehr erfreuliches Halbjahresergebnis. Verbesserte Prognose für das Geschäftsjahr 2011.

Im 1. Halbjahr 2011 hat sich der Reingewinn gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode um 75.6% auf CHF 198.2 Mio. verbessert; das Ergebnis ohne Bewertungseffekte stieg um 3.2% auf CHF 77.3 Mio. Per Ende Juni 2011 (d.h. nach der Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie am 23. Juni 2011) war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 70.77 um 2.8% höher als per Ende 2010 (CHF 68.87). Der NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern stieg um 3.5% auf CHF 83.66 (Ende 2010: CHF 80.86).

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 2011 170 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen acht Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 5.695 Mrd. (Ende 2010: CHF 5.518 Mrd.). Im 1. Halbjahr 2011 wurden keine Akquisitionen getätigt; vier Immobilien wurden für CHF 42.7 Mio., 20.5% über der letzten Bewertung, veräussert.

Die durch den externen Schätzer vorgenommene Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 152.8 Mio. Die Hauptgründe, die zu dieser Wertsteigerung geführt haben, sind i) ein um 8 Basispunkte tieferer durchschnittlich gewichteter Diskontierungssatz, ii) der Abschluss neuer Mietverträge zu höheren Mieten und iii) leicht gestiegene Marktmieten für Verkaufsflächen, v.a. im Zentrum von Zürich. Der für das gesamte Portfolio errechnete, durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz betrug Ende Juni 2011 nominal 5.36% (Ende 2010: 5.44%).

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Erwähnenswert sind dabei der Baubeginn auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern sowie die Einreichung des erneuerten Baugesuchs für das Areal „Paradiso“ in Lugano.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote betrug per Ende Juni 2011 8.9% (Ende 2010: 8.5%). Von den 8.9% waren 1.8%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) trugen 4.5%-Punkte zum Leerstand bei; der grösste Teil des Anlageportfolios mit einem Anlagewert von CHF 4.5 Mrd. (d.h. der Immobilienbestand ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) machte lediglich 2.6%-Punkte aus.

Von den im Jahr 2011 auslaufenden Mietverträgen (CHF 39.0 Mio.) waren per Ende Juni 2011 bereits 90% erneuert bzw. verlängert worden, und dies zu durchschnittlich leicht besseren Konditionen.

Halbjahresergebnis 2011

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg gegenüber der entsprechend Vorjahresperiode von CHF 74.9 Mio. auf CHF 77.3 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.81 (H1 2010: CHF 1.77).

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um CHF 6.6 Mio. auf CHF 136.9 Mio. Diese Zunahme ist auf folgende Faktoren zurückzuführen: i) Mietertrag aus der Akquisition der Liegenschaft an der Seestrasse 353 in Zürich (April 2010), ii) Mietertrag aus dem im Dezember 2010 fertig gestellten Thermalbad auf dem Hürlimann-Areal in Zürich und iii) zusätzlicher Mietertrag aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen sowie ausserordentlicher Erträge, welche im 2. Quartal 2011 anfielen.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich leicht auf CHF 25.8 Mio. (H1 2010: CHF 24.7 Mio.). Der Finanzaufwand sank geringfügig auf CHF 23.1 Mio. (H1 2010: CHF 23.5 Mio.).

Per Ende Juni 2011 betrug das Eigenkapital (Net Asset Value; NAV) pro Aktie CHF 70.77 (Ende 2010: CHF 68.87). Der NAV pro Aktie vor latenten Steuern belief sich auf CHF 83.66 (Ende 2010: CHF 80.86).

Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten

Mit einer Verschuldungsrate von 36.0% (Ende 2010: 35.7%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen CHF 640 Mio. Bis 2013 werden keine Bankkredite fällig; 2012 werden eine Anleihe über CHF 250 Mio. und eine Privatplatzierung über CHF 40 Mio. zur Rückzahlung fällig.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.61% (H1 2010: 2.58%). Per Ende Juni 2011 beliefen sich der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz auf 2.53% (Ende 2010: 2.61%) und die durchschnittliche Zinsbindung auf 2.7 Jahre (Ende 2010: 3.2 Jahre).

Ausblick 2011

PSP Swiss Property ist in Bezug auf die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahrs 2011 weiterhin optimistisch. Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands wurde die EBITDA-Prognose (ohne Liegenschaftserfolge) von „rund CHF 220 Mio.“ auf „CHF 225 Mio.“ erhöht (2010: CHF 223.3 Mio.). Die Gründe für diese Erhöhung sind ausserordentliche Erträge in der Höhe von CHF 2.2 Mio., welche im 2. Quartal 2011 beim Liegenschaftsertrag anfielen, sowie höher als erwartete übrige Erträge, welche durch Einlage-Entsteuerung optierter Liegenschaften geltend gemacht werden konnten.

Die über das Gesamtportfolio erwartete Leerstandsquote per Ende 2011 wurde auf „unter 9%“ verbessert (bisher: „rund 9%“).

Im Fokus bei den Arealen stehen das Hürlimann-Areal (Fertigstellung Hotel sowie Umbau „Kesselhaus“ als letzte Etappen) und das Löwenbräu-Areal, beide in Zürich, sowie das Gurtenareal in Wabern bei Bern, bei dem vor kurzem die Bauarbeiten aufgenommen wurden. Die übrigen Areale sind interessante Langzeitprojekte, die sich zum Teil noch in der Planungsphase befinden.

Weitere Informationen

PSP Swiss Property

Giacomo Balzarini, CFO
Tel. +41 (0)44 625 59 59
Mobile +41 (0)79 562 20 72

Vasco Cecchini, CCO
Tel. +41 (0)44 625 57 23
Mobile +41 (0)79 650 84 32

Halbjahresbericht 2011 und Präsentation

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

http://www.psp.info/Finanzberichte_2011

http://www.psp.info/Finanzpraesentationen_2011

Agenda

Publikation Quartalsergebnis Q3 2011	11. November 2011
Publikation Jahresergebnis 2011	28. Februar 2012
Ordentliche Generalversammlung 2012	3. April 2012
Publikation Quartalsergebnis Q1 2012	11. Mai 2012
Publikation Halbjahresergebnis 2012	17. August 2012
Publikation Quartalsergebnis Q3 2012	13. November 2012

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.7 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.2 Mrd. aus. Die rund 80 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Genf, 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	2010	H1 2010	H1 2011	Diff. % ¹
Liegenschaftsertrag;	CHF 1 000	262 979	130 300	136 880	5.0
Like-for-like Wachstum	%	1.9	1.2	2.7	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	180 588	47 552	152 816	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 467	2 433	6 563	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 37	- 17	- 10	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 400	5 236	5 755	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	275 921	108 021	198 242	83.5
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	4 904	4 904	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	280 825	112 925	198 242	75.6
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge²	CHF 1 000	139 780	74 865	77 259	3.2
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	223 309	117 729	120 171	2.1
EBITDA-Marge	%	80.3	82.9	82.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 589 187	5 409 242	5 791 574	3.6
Eigenkapital	CHF 1 000	2 942 902	2 731 769	3 023 849	2.8
Eigenkapitalquote	%	52.7	50.5	52.2	
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	8.3	13.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 995 248	2 069 444	2 086 071	0.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.7	38.3	36.0	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Liegenschaften	Stück	175	177	170	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 309 727	5 091 802	5 429 183	2.2
Brutto-Rendite ³	%	5.1	5.2	5.1	
Netto-Rendite ³	%	4.2	4.5	4.4	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	8.5	8.2	8.9	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	8	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	208 595	243 187	265 685	27.4
Personalbestand					
Periodenende	Stellen	82	79	81	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	75	77	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6}	CHF	6.62	2.68	4.64	73.1
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge^{5,6}	CHF	3.30	1.77	1.81	2.3
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.80⁷	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	68.87	64.72	70.77	2.8
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern⁸	CHF	80.86	75.95	83.66	3.5
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.00	64.65	79.85	6.5

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. Juni 2010 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2010.

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 2010. Barauszahlung erfolgte am 23. Juni 2011.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.