

## Die Zurich Financial Services Group bringt Schweizer Büroliegenschaften an die Börse

Zürich, 6. Oktober 1999. – Die Zurich Financial Services Group beabsichtigt, einen Teil ihres schweizerischen Büroliegenschaftens-Portfolios mit einem Marktwert von mehr als CHF 1 Milliarde an die Schweizer Börse zu bringen. Zu diesem Zweck wurde eine neue Gesellschaft gegründet, die PSP Swiss Property AG, in die auch die Immobilien-Marketing-Tochter Turicum Immobilien AG eingebracht wird. Die PSP Swiss Property soll voraussichtlich in etwa sechs Monaten über ein Initial Public Offering (IPO) an der Schweizer Börse kotiert werden. Zurich Financial Services wird an der neuen Gesellschaft einen strategischen Minderheitsanteil von bis zu 40% halten.

Mit dem Börsengang der PSP Swiss Property will die Zurich Financial Services internationalen und nationalen institutionellen Investoren, wie zum Beispiel Pensionskassen, eine indirekte und damit liquide Anlagevariante im Immobiliensektor bieten. Die Fokussierung der Gesellschaft auf schweizerische, qualitativ hochstehende Büroliegenschaften unterstreicht die konsequente Ausrichtung auf Anleger, die bereits von einem geographisch diversifizierten Investment-Portfolio ausgehen und vom Bonus der lokalen, sektorspezifischen Marktkenntnisse profitieren wollen.

Die PSP Swiss Property verfügt mit einem geschätzten Immobilien-Marktwert von über 1 Milliarde Franken vom ersten Handelstag an über die kritische Größe. Sie wird ihren Liegenschaftsbestand von nur 80 Objektengeseit ausbauen und sich auf Büroliegenschaften in den Wirtschaftszentren der Schweiz konzentrieren. Dabei kann sich die PSP Swiss Property auf eine starke Eigenkapitalbasis von anfänglich nur 70% stützen.

Zurich Financial Services

Medien und Information

Meytherrquai 2  
Postfach  
CH-8022 Zürich

Telefon +41 (0)1 625 21 00

Fax +41 (0)1 625 26 41

media.info@zurich.com

<http://www.zurich.com>

Die Attraktivität für Investoren liegt gemäss Rolf Hüppi, Präsident des Verwaltungsrates und der Konzernleitung der Zurich Financial Services, „in der Kombination des stabilen Ertragsstromes aus den Liegenschaften und der Flexibilität eines Aktien-Investments“. In der Schweiz habend das aktuelle niedrige Zinsniveau und die sich abzeichnende Erholung des Immobilienmarktes in den Wirtschaftszentren ein sehr vorteilhaftes Umfeld geschaffen. „Diese Ausgangslage wollen wir nutzen, um einer innovativen Investment-Lösung für internationale und rationale Investoren zum Durchbruch zu verhelfen“

Die Zurich Financial Services, die ein strategisches Investment von bis zu 40% an der PSP Swiss Property halten wird, erschliesst sich durch das IPO gemäss Rolf Hüppi „die Möglichkeit, unsere Immobilienanlagen dynamischer zu bewirtschaften und sich gleichzeitig verstärkt am Wachstumspotential dieses Marktes zu beteiligen“.

Der Gesamtbestand der Liegenschaften der Zurich Financial Services Gruppe belief sich Ende 1998 auf USD 7,4 Milliarden oder gut CHF 10 Milliarden. Die geplante Transaktion führt gemäss Gürther Gose, Chief Financial Officer der Gruppe, „zu einer relativ kleinen Reduktion des Anteils der Liegenschaften am Gesamtbestand der Kapitalanlagen von 5,9% auf 5,4%“ und wird somit keine wesentliche Änderung der Zusammensetzung der Anlagen haben. „Wirmessenden im Liegenschaftensektor erzielbaren Erträgen eine unverändert hohe Bedeutung bei, was unsere gewichtige Beteiligung an der PSP Swiss Property noch unterstreicht. Dabei ist nicht nur die Erwartung verbunden, von einem durch teilweise Fremdfinanzierung geförderten Bestandswachstum zu profitieren, sondern auch von steigenden Einnahmen aus dem Management von Immobilien Dritter.“

CEO der PSP Swiss Property wird Fritz Jög (1948), bisher Leiter der Turegum Immobilien AG. Die Turegum Immobilien wurde 1995 als

100prozentige Tochter der Zürich-Gruppe gegründet, um das nicht zu den Kernaktivitäten zählende Liegenschaften-Management auszugliedern. Das Ziel war von Anfang an, nebst der optimalen Bewirtschaftung der Gruppen-eigenen Liegenschaften in der Schweiz, diese Dienstleistung auch für Dritte auszubauen. Die Turicum Immobilien wird vollumfänglich in die PSP Swiss Property übertragen und die Liegenschaftsbewirtschaftung als Kernkompetenz der neuen Gesellschaft weiterentwickelt. Die Zurich Financial Services wird einen Management-Vertrag für die Bewirtschaftung der in der Zurich Financial Services Group verbleibenden Schweizer Liegenschaften abschliessen. Dabei handelt es sich in erster Linie um Wohnliegenschaften sowie um Bürogebäude, die für den Eigenbedarf genutzt werden oder für die Gruppe von strategischer Bedeutung sind.

Mit der Durchführung des Börsenganges hat die Zurich Financial Services Group die Investmentbank Morgan Stanley Dean Witter beauftragt.

Die Zurich Financial Services Group ist eine weltweit führende Anbieterin von Lösungen in den Bereichen Risikoabsicherung und Vermögensbildung. Sie konzentriert ihre Tätigkeiten auf vier Kerngeschäfte: Nichtlebens- und Lebensversicherung, Rückversicherung sowie Fonds- und Vermögensverwaltung. Die Zurich Financial Services Group, mit Hauptsitz in Zürich (Schweiz), stützt sich auf eine starke Position in ihren drei Heimmärkten, den Vereinigten Staaten, Grossbritannien und der Schweiz. Sie ist in über 60 weiteren Ländern vertreten, betreut mehr als 33 Millionen Kunden und beschäftigt 68.000 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. 1998 erzielte die Gruppe Bruttoprämien von USD 45 Milliarden. Darin sind sowohl Beiträge mit Anlagecharakter als auch Prämien der Farmers Exchanges eingeschlossen. Der Jahresgewinn vor einmaligen Fusions- und Restrukturierungskosten betrug USD 2,8 Milliarden. Per 30. Juni 1999 belief sich der Gesamtbetrag der verwalteten Vermögen auf USD 423 Milliarden. Davon betragen die für Dritte verwalteten Vermögen USD 257 Milliarden.