



REAL ESTATE GROUP



Swiss Property AG

Medienmitteilung

## **PSP und REG: Erfolgreicher Abschluss der Fusionsverhandlungen**

### **2.19 REG-Aktien für 1 PSP-Aktie**

**Abstimmung der Aktionäre am 10. Mai 2004**

**Zug und Zürich: 5. April 2004 – Die Ende November 2003 aufgenommenen Verhandlungen zur Fusion der beiden an der SWX Swiss Exchange kotierten Immobiliengesellschaften PSP Swiss Property AG (PSP) und REG Real Estate Group (REG) sind nach der gegenseitigen Due Diligence mit der Unterzeichnung des Fusionsvertrages am 2. April 2004 erfolgreich abgeschlossen worden. Die Verwaltungsräte beider Gesellschaften schlagen den Aktionären eine Fusion zum Umtauschverhältnis von 2.19 REG-Aktien für 1 PSP-Aktie vor. Die Aktionäre beider Gesellschaften stimmen am 10. Mai 2004 im Rahmen der ordentlichen Generalversammlungen über die Fusion ab. Mit der Fusion entsteht die mit Abstand grösste kotierte Immobiliengesellschaft der Schweiz. Die „neue“ PSP verfügt über ein Portfolio hochwertiger Anlageliegenschaften und attraktiver Entwicklungsareale mit klarem Fokus auf Büro- und Geschäftsliegenschaften in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren.**

### **Die „neue“ PSP: Führend in der Schweiz – attraktiv auch für internationale Anleger**

Durch die Fusion verfügt die „neue“ PSP mit rund CHF 3.9 Mrd. über das grösste Immobilienportfolio und mit rund CHF 2.0 Mrd. über die höchste Marktkapitalisierung aller kotierten Schweizer Immobilienunternehmen. Der grössere Free Float von 86% sowie die damit verbesserte Aktienliquidität erhöhen zusätzlich die Attraktivität der „neuen“ PSP-Aktie – auch für internationale Anleger. Die nachhaltige Ertragsbasis und das Wertsteigerungspotenzial der Anlageliegenschaften und der Entwicklungsprojekte bilden die Grundlage für eine positive Wertentwicklung der „neuen“ PSP-Aktie.

Die „neue“ PSP bündelt das Know-how der fusionierten Gesellschaften und ermöglicht Effizienzsteigerungen. Durch professionelles Finanz- und Risikomanagement werden die Anforderungen risikobewusster und langfristig orientierter institutioneller Investoren erfüllt. Dabei nimmt das Immobilien-Asset-Management eine zentrale Stellung ein und gilt als

Basis für die laufende Optimierung der Anlageliegenschaften und Wertrealisierung bei Entwicklungsliegenschaften. Im Rahmen der weitergeführten Expansionsstrategie sichert die starke Eigenkapitalquote von 54% die finanzielle und strategische Flexibilität.

### **Angepasste Net Asset Values als Basis des Umtauschverhältnisses**

Das Umtauschverhältnis basiert auf den angepassten Net Asset Values pro Aktie per 31. Dezember 2003. Die Anpassungen berücksichtigen insbesondere die Wertsteigerungspotenziale der Entwicklungsliegenschaften beider Unternehmen, den Wert des PSP-Immobilienbewirtschaftungsgeschäfts, den sogenannten „Mark-to-Market“ der Finanzverbindlichkeiten sowie latente Steuern. Die Bewertung der Liegenschaften erfolgte durch Wüest & Partner auf Basis der Discounted-Cash-Flow-Methode und wurde im Rahmen der Due Diligence von REG und PSP auf Konsistenz überprüft. Die Angemessenheit des Umtauschverhältnisses wird durch Fairness Opinions der Deutschen Bank und von JPMorgan zu Handen des Verwaltungsrats der REG bzw. der PSP bestätigt. Als gemeinsamer Fusionsprüfer war Ernst & Young tätig.

### **Ordentliche Generalversammlungen am 10. Mai 2004**

Der Fusionsvertrag wurde von den Verwaltungsräten der PSP und der REG am 2. April 2004 unterzeichnet. Die Fusion bedarf der Genehmigung durch die ordentlichen Generalversammlungen beider Gesellschaften. Bei Vollzug der Fusion gehen alle Aktiven und Passiven der REG auf die PSP über. REG-Aktionäre erhalten pro 2.19 REG-Aktien eine Aktie der PSP. Thomas P. Frutig, Verwaltungsratspräsident der REG, soll in den Verwaltungsrat der PSP Einsitz nehmen.

Die gegenseitige Due Diligence hat die Verwaltungsräte der PSP und der REG in ihrer Auffassung bestärkt, dass sich REG und PSP auf ideale Weise ergänzen und gemeinsam nachhaltiges und profitables Wachstum generieren. Im Rahmen der ordentlichen Generalversammlungen vom 10. Mai 2004 empfehlen die Verwaltungsräte der PSP und der REG den Aktionären beider Gesellschaften die Zustimmung zur Fusion.

### **Weitere Informationen**

#### **PSP Swiss Property AG**

Dr. Günther Gose, Präsident des VR

Tel. +41 (0)1 915 34 79

e-mail: [guenther.gose@psp.info](mailto:guenther.gose@psp.info)

Dr. Luciano Gabriel, Chief Financial Officer

Tel. +41 (0)1 625 50 47

e-mail: [luciano.gabriel@psp.info](mailto:luciano.gabriel@psp.info)

[www.psp.info](http://www.psp.info)

#### **REG Real Estate Group**

Thomas P. Frutig, Präsident des VR

Tel. +41 (0)41 709 07 00

e-mail: [thomas.frutig@marcrichgroup.com](mailto:thomas.frutig@marcrichgroup.com)

[www.regroup.ch](http://www.regroup.ch)