

## Medienmitteilung

# **PSP Swiss Property steigert den Erfolg aus der laufenden Geschäftstätigkeit im Jahr 2003**

**Zug, 5. April 2004 – Im abgelaufenen Geschäftsjahr gelang der PSP Swiss Property die Erhöhung des Jahresgewinns ohne Wertveränderungen des Immobilienportfolios und ohne Verkaufserfolge („Liegenschaftserfolge“) um CHF 13.9 Mio. oder 17.5% auf CHF 93.4 Mio. Der EBITDA ohne Liegenschaftserfolge wurde um CHF 17.2 Mio. oder 13.5% auf CHF 144.8 Mio. gesteigert. Der Gewinn pro Aktie (ohne Liegenschaftserfolge) ist um 17.3% auf CHF 12.33 angestiegen (2002: CHF 10.51). Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung aufgrund dieses guten Ergebnisses eine Dividende von CHF 6.60 pro Aktie (Vorjahr CHF 6.00). Der innere Wert der Aktie (NAV) betrug Ende 2003 CHF 204.07 (Ende 2002: CHF 202.34).**

## **Erhöhte Mieterträge**

Der Liegenschaftsertrag ist in der Berichtsperiode gegenüber dem Vorjahr um 13.4% auf CHF 163.9 Mio. angestiegen. Dieser Anstieg erfolgte hauptsächlich durch den Portfolioausbau im Jahr 2002, währenddem im Jahr 2003 keine Immobilien gekauft wurden. Der Dienstleistungsertrag ist aufgrund rückläufiger Honorare aus Baudienstleistungen (seit dem Jahr 2002 beschränkt sich die PSP Swiss Property ausschliesslich auf Bautreuhandmandate) und geringeren Handelsaktivitäten um 9.0% auf CHF 30.6 Mio. gesunken.

## **Immobilienportfolio**

Akquisitionen von Einzelobjekten oder Portfolios standen im Jahr 2003 nicht im Vordergrund. Im Rahmen der Portfoliooptimierung wurden neun Liegenschaften für insgesamt CHF 91.1 Mio. verkauft. Ende 2003 bestand das Portfolio mit einem Wert von CHF 2 822.5 Mio. aus 117 Geschäftsimmobilen, darunter einem Bauobjekt in Genf (Fertigstellung und Übergabe an den Mieter erfolgten im Februar 2004). Hauptsächlich bedingt durch die generell schlechtere Marktlage für Geschäftsliegenschaften resultierte im Berichtsjahr durch die externe Bewertung eine Marktwertabnahme des Portfolios von insgesamt CHF 34.7 Mio. Die Leerstandsquote betrug Ende 2003 12.0% (Ende 2002: 5.6%). Die noch unvermieteten Neubauten SWING 2 und 5 (jährliche Nettosollmiete CHF 6.6 Mio.) trugen mit 3.7%-Punkten der Leerstandserhöhung bei. Weitere 1.6%-Punkte kamen durch die Liegenschaft Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich (jähr-

liche Nettosollmiete CHF 3.0 Mio.) hinzu, da der Ende März 2003 ausgelaufene Mietvertrag nicht erneuert werden konnte. Die restlichen 1.1%-Punkte Leerstandserhöhung wurden durch Kündigungen von kleineren Flächen sowie einzelne Konkurse herbeigeführt.

### **Erhöhung der Dividende**

Aufgrund des guten Ergebnisses im Geschäftsjahr 2003 beantragt der Verwaltungsrat der ordentlichen Generalversammlung vom 10. Mai 2004 die Ausschüttung einer um 10% erhöhten Dividende von CHF 6.60 pro Aktie (Vorjahr CHF 6.00).

### **Ausblick 2004**

Der Schweizer Büroimmobilienmarkt ist weiterhin von der generellen Wirtschaftsschwäche betroffen. Bis Ende 2004 wird sich die Situation kaum entscheidend verbessern. Der Abbau der Leerstände – vor allem bei den grossflächigen Liegenschaften Bernerstrasse Süd 167/169 in Zürich sowie SWING 2 und 5 in Wallisellen – wird daher voraussichtlich längere Zeit in Anspruch nehmen. Für 2004 rechnet die PSP Swiss Property für das Immobilienportfolio mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote zwischen 10 bis 11%. Ohne Berücksichtigung der geplanten Fusion mit der REG Real Estate Group wird ein konsolidierter EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 144 Mio. erwartet. Die Neubewertung der Liegenschaften Ende 2004 wird aus heutiger Sicht kaum zu wesentlichen Veränderungen führen. Zur weiteren Portfoliooptimierung sind 12 Immobilien im Wert von rund CHF 130 Mio. für den Verkauf vorgesehen.

**Weitere Informationen**

PSP Swiss Property  
Luciano Gabriel, Chief Financial Officer  
Tel. +41 (0)1 625 50 47  
Vasco Cecchini, Investor Relations  
Tel. +41 (0)1 625 57 23  
Feldeggstrasse 5  
CH-8152 Glattbrugg  
investor.relations@psp.info  
www.psp.info

**Agenda**

Ordentliche Generalversammlung 2004  
10. Mai 2004, Kongresshaus Zürich

**PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen**

Als führendes Schweizer Immobilienunternehmen besitzt die PSP Swiss Property Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 2.8 Mrd. an ausgezeichneten Lagen in den Schweizer Wirtschaftszentren, vorab Zürich und Genf. Nebst den eigenen Liegenschaften bewirtschaftet die PSP Swiss Property auch Immobilien von institutionellen Kunden. Insgesamt werden Immobilien im Wert von rund CHF 12 Mrd. bewirtschaftet. In der Schweiz ist die PSP Swiss Property an acht Standorten mit 174 Mitarbeitenden vertreten.

*SWX Swiss Exchange - Symbol: PSPN, Valor: 1042810*

**Geschäftsbericht 2003**

Der Geschäftsbericht 2003 ist ab heute unter [www.psp.info](http://www.psp.info) (Investor Relations / Publikationen / Finanzberichte) verfügbar.

## Konsolidierte Kennzahlen im Überblick

PSP Swiss Property Group	2002	2003	Diff. zu VJ	Diff. in %
<b>Finanzielle Kennzahlen</b> (in CHF 1 000)				
Liegenschaftsertrag	144 476	163 886	19 410	13.4%
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	81 146	-34 718		
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	4 855	533		
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	4 513	-1 383		
Dienstleistungsertrag	33 642	30 624	-3 018	-9.0%
<b>Total Betriebsertrag</b>	<b>268 632</b>	<b>158 944</b>	-109 688	-40.8%
<b>Total Betriebsaufwand</b>	<b>-48 266</b>	<b>-55 197</b>	-6 931	14.4%
<b>Betriebserfolg vor Finanzierungsaufwand</b>	<b>220 366</b>	<b>103 746</b>	-116 620	-52.9%
Finanzierungsaufwand netto	-33 066	-34 592	-1 526	4.6%
<b>Betriebserfolg vor Steuern</b>	<b>187 300</b>	<b>69 154</b>	-118 146	-63.1%
Steueraufwand	-34 787	-9 729	25 058	-72.0%
<b>Jahresgewinn</b>	<b>152 513</b>	<b>59 425</b>	-93 088	-61.0%
<b>Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>1</sup></b>	<b>79 463</b>	<b>93 403</b>	13 940	17.5%
<b>EBITDA ohne Liegenschaftserfolge</b>	<b>127 625</b>	<b>144 811</b>	17 186	13.5%
Geldfluss aus Betriebstätigkeit	128 636	69 144	-59 492	-46.2%
Bilanzsumme	3 035 599	3 012 579	-23 020	-0.8%
Liegenschaftswert	2 894 962	2 822 500	-72 462	-2.5%
Eigenkapital	1 524 995	1 561 112	36 117	2.4%
Eigenkapital in % der Bilanzsumme	50.2%	51.8%		
Eigenkapital-Rendite <sup>2</sup>	10.4%	3.9%		
<b>Betriebliche Kennzahlen</b>				
Anzahl Immobilien	125	117		
Brutto-Rendite	6.3%	5.8%		
Netto-Rendite	5.5%	5.0%		
Leerstandsquote (CHF)	5.6%	12.0%		
Personalbestand	179	174		
<b>Kennzahlen pro Aktie</b> (in CHF)				
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	20.18	7.85	-12.33	-61.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>1,3</sup>	10.51	12.33	1.82	17.3%
Geldfluss aus Betriebstätigkeit pro Aktie <sup>3</sup>	17.02	9.13	-7.89	-46.4%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>4</sup>	202.34	204.07	1.73	0.9%
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>4</sup>	213.50	214.48	0.98	0.5%
Dividende pro Aktie	6.00	6.60 <sup>5</sup>	0.60	10.0%
Aktienkurs (Höchst/Tiefst)	159.50/144.50	182.00/148.00		
Aktienkurs Periodenende	149.50	175.00	25.50	17.1%

<sup>1</sup> Jahresgewinn ohne Bewertungsdifferenzen der eigenen Liegenschaften und derjenigen der assoziierten Unternehmen, ohne den realisierten Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen sowie ohne den damit verbundenen Steueraufwand.

<sup>2</sup> Jahresgewinn im Verhältnis zum gewichteten Eigenkapital.

<sup>3</sup> Bezogen auf durchschnittlich gewichtete Anzahl Aktien.

<sup>4</sup> Bezogen auf ausstehende Anzahl Aktien, vor Dividendenausschüttung.

<sup>5</sup> Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 10. Mai 2004.