

**Medienmitteilung**  
zur sofortigen Veröffentlichung

8. März 2005

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

## **PSP Swiss Property - Markante Gewinnsteigerung und substantieller Ausbau des Immobilienportfolios im Jahr 2004**

Der Reingewinn der PSP Swiss Property ist gegenüber 2003 um 207.9% von CHF 59.4 Mio. auf CHF 183.0 Mio. angestiegen. Das Ergebnis wurde im Wesentlichen durch die Fusion mit der REG Real Estate Group (REG) geprägt. Der Verwaltungsrat beantragt der ordentlichen Generalversammlung vom 8. April 2005 eine Barausschüttung in Form einer Nennwertreduktion von CHF 1.98 pro Aktie (20% mehr als die Vorjahresdividende von CHF 1.65).

### **Jahresergebnis 2004 - Steigerung von Ertrag und Reingewinn**

Gegenüber dem Vorjahr ist der Liegenschaftsertrag durch das grössere Immobilienportfolio um 26.6% von CHF 163.9 Mio. auf CHF 207.5 Mio. angestiegen. Der Beitrag der REG-Liegenschaften belief sich dabei auf CHF 44.0 Mio. Der Dienstleistungsertrag erhöhte sich um 14.3% von CHF 30.6 Mio. auf CHF 35.0 Mio. Der EBITDA ohne Liegenschaftserfolge und einmalige Effekte konnte um 20.2% von CHF 144.8 Mio. auf CHF 174.1 Mio. erhöht werden. Die EBITDA-Marge blieb mit 70.8% auf hohem Niveau (2003: 72.8%). Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge und einmalige Effekte stieg um 21.2% von CHF 93.4 Mio. auf CHF 113.2 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie belief sich, nach dem erwarteten Verwässerungseffekt durch die im Mai 2004 erfolgte Kapitalerhöhung, auf CHF 2.78 (2003: CHF 3.08).

### **Substantieller Ausbau des Immobilienportfolios**

Der Zusammenschluss mit der REG hat zu einem substantiellen Ausbau des Immobilienportfolios geführt. Nebst den REG-Immobilien wurden weitere Liegenschaften für insgesamt CHF 211.6 Mio. gekauft. Verkauft wurden 21 nicht-strategische Objekte für CHF 138.1 Mio. Die Marktbewertung der Anlageliegenschaften ergab eine Aufwertung von CHF 14.5 Mio. Insgesamt ist das Immobilienportfolio von CHF 2.8 Mrd. auf CHF 4.3 Mrd. ausgebaut worden. Die Leerstandsquote betrug Ende 2004 11.7% (Ende 2003: 12.0%).

### **Gesunde Bilanzstruktur**

Die Eigenmittel beliefen sich Ende 2004 auf CHF 2.3 Mrd., was einer Eigenkapitalquote von 52.2% entspricht. Diese starke Eigenkapitalbasis ist im Hinblick auf das weitere Wachstum von grosser Bedeutung.

### **Ausblick 2005**

PSP Swiss Property blickt auf Grund ihrer starken Marktposition und ihres entwicklungsfähigen Immobilienportfolios optimistisch in die Zukunft, obwohl die Rahmenbedingungen für die Vermietung von Geschäftsflächen vorerst schwierig bleiben werden. Neben den laufenden Aufgaben im Leerstandsabbau und in der Optimierung des bestehenden Immobilienportfolios steht 2005 die Konkretisierung weiterer strategischer Wachstumsschritte im Vordergrund. Im Bereich des Anlageportfolios wird mit einer durchschnittlichen Leerstandsquote von 10 bis 12% gerechnet. Der konsolidierte EBITDA ohne Liegenschaftserfolge dürfte im Geschäftsjahr 2005 rund CHF 186 Mio. erreichen. Aus heutiger Sicht wird das Risiko negativer Wertanpassungen bei der Neubewertung der Liegenschaften per Ende 2005 trotz des weiterhin schwierigen Marktumfelds als gering beurteilt. Nach den bereits im Januar 2005 getätigten Verkäufen in der Höhe von CHF 94 Mio. sind weitere Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 140 Mio. für den Verkauf bestimmt.

### **Weitere Informationen**

Dr. Luciano Gabriel  
Chief Financial Officer  
Tel. +41 (0)44 625 50 47

Vasco Cecchini  
Investor and Public Relations Officer  
Tel. +41 (0)44 625 57 23

### **Geschäftsbericht 2004 und Präsentation**

Der Geschäftsbericht 2004 und die Präsentation zu den Jahreszahlen sind unter [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar.

### **Agenda**

Ordentliche Generalversammlung 2005  
Publikation Halbjahreszahlen 2005

8. April 2005, Kongresshaus, Zürich  
30. August 2005

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

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 4.3 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Städten. Nebst den eigenen Liegenschaften bewirtschaftet PSP Swiss Property auch Immobilien von institutionellen Kunden. Der Gesamtwert der bewirtschafteten Portfolios beträgt rund CHF 13 Mrd. In der Schweiz ist PSP Swiss Property an acht Standorten mit rund 200 Mitarbeitenden vertreten.

SWX Swiss Exchange - Symbol: PSPN, Valor: 1829415

## Kennzahlen im Überblick

	Einheit	2003	2004	Veränderung in %
<b>Finanzielle Kennzahlen</b>				
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	163 886	207 467	26.6%
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-34 718	14 538	
Dienstleistungsertrag	CHF 1 000	30 624	35 014	14.3%
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge <sup>1</sup>	CHF 1 000	144 811	174 075	20.2%
EBITDA-Marge	%	72.8	70.8	
Reingewinn	CHF 1 000	59 425	182 961	207.9%
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	93 403	113 162	21.2%
Bilanzsumme	CHF 1 000	3 012 579	4 380 093	45.4%
Eigenkapital	CHF 1 000	1 561 112	2 285 236	46.4%
Eigenkapitalquote	%	51.8	52.2	
Eigenkapital-Rendite	%	3.9	9.0	
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	116	218	
Anlageliegenschaften (Marktwert IAS 40)	CHF 1 000	2 729 612	3 958 652	45.0%
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.8	5.6	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.0	4.8	
Leerstandsquote (CHF) <sup>3</sup>	%	12.0	11.7	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	1	8	
Areale und Entwicklungsliegenschaften (Anschaffungskosten IAS 16)	CHF 1 000	92 888	298 143	221.0%
<b>Personalbestand</b>				
Periodenende	Stellen	174	193	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	158	167	
<b>Kennzahlen pro Aktie<sup>4</sup></b>				
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	1.96	4.49	129.1%
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	3.08	2.78	-9.7%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>6</sup>	CHF	51.02	51.80	1.5%
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>6</sup>	CHF	53.62	57.69	7.6%
Dividende / Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	1.65	1.98 <sup>7</sup>	20.0%
Aktienkurs (Höchst/Tiefst)	CHF	45.50/37.00	49.40/41.90	
Aktienkurs Periodenende	CHF	43.75	49.40	12.9%

1 D. h. ohne Bewertungsdifferenzen der eigenen Liegenschaften und derjenigen der assoziierten Unternehmen sowie ohne den realisierten Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen.  
Für 2004 auch ohne einmalige Effekte aus der REG-Akquisition (Auflösung negativer Goodwill, Bildung von Restrukturierungsrückstellungen) und der BRE-Akquisition (Goodwill-Abschreibung) sowie ohne den einmaligen Effekt aus der erstmaligen Erfassung der Vorsorgeverpflichtungen gemäss IAS 19.

2 Analog Fussnote 1, steuerbereinigt.

3 Gilt für Anlageliegenschaften.

4 Unter Berücksichtigung des erfolgten Aktiensplits im Verhältnis 1:4 sowie der Anzahl ausgegebener Aktien auf Grund der erfolgten Kapitalerhöhung (Mai 2004).

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Dividendenausschüttung bzw. Barausschüttung durch Nennwertreduktion.

7 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 8. April 2005.