

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

26. Februar 2010

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

Jahresergebnis per 31. Dezember 2009

PSP Swiss Property – Operatives Rekordergebnis mit Antrag zu einer 8% höheren Ausschüttung an die Aktionäre. Leerstands- und EBITDA Ziele übertroffen. Optimistischer Ausblick für 2010.

Im Berichtsjahr hat die PSP Swiss Property ihre Ergebnisse gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 9.6% auf CHF 136.5 Mio. (2008: CHF 124.5 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um 10.9% auf CHF 3.26 (2008: CHF 2.94). Per Ende 2009 war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 64.95 um 5.0% höher als per Ende 2008 (CHF 61.83). Der Verwaltungsrat beantragt eine Barausschüttung von CHF 2.70 pro Aktie, 8% mehr als im Vorjahr – diese wird wiederum in Form einer Nennwertrückzahlung erfolgen. Beim Immobilienportfolio konnte die Leerstandsquote per Ende 2009 auf 7.5% reduziert werden (Ende 2008: 8.3%).

Optimiertes Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende 2009 179 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen acht Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende 2009 CHF 5.216 Mrd. (Ende 2008: CHF 5.149 Mrd.). Mehrere Akquisitionsmöglichkeiten wurden während der Berichtsperiode geprüft; zu einem Abschluss kam es jedoch nicht. Im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliooptimierung wurden neun Anlageliegenschaften veräussert. Der Verkaufserlös von insgesamt CHF 140.6 Mio. lag 12.4% über der letzten Schätzung von Wüest & Partner.

Die Neubewertung der Liegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 112.4 Mio. (2008: CHF 121.5 Mio.). Der grösste Teil dieser Wertsteigerung ist auf den erfolgreichen Leerstandsabbau und Neuabschlüsse zu höheren Mietpreisen zurückzuführen.

Erfolgreicher Leerstandsabbau

Per Ende 2009 betrug die Leerstandsquote 7.5%, eine Reduktion von 0.8% gegenüber Ende 2008. 1.6%-Punkte sind auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften

zurückzuführen: 0.5%-Punkte stammen von der Liegenschaft an der Route des Acacias 52 in Carouge, die nach der Renovation zu 100% vermietet sein wird (per 1. Juli 2010) und 0.7%-Punkte betreffen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel, die 2010 abgeschlossen wird.

Operatives Rekordergebnis

Der Liegenschaftsertrag stieg um 3.2% auf CHF 264.6 Mio. Die Zunahme um CHF 8.2 Mio. resultierte hauptsächlich aus dem Leerstandsabbau im Vorjahr, höheren Mieten und zwei Einmaleffekten aus dem 1. Halbjahr 2009 (Auflösung von nicht mehr benötigten Delkredererückstellungen von CHF 1.3 Mio., partielle Auflösung einer Rückstellung nach Schlussverhandlung eines bisher pendenten Mietverhältnisses von CHF 1.1 Mio.). Der Betriebsaufwand reduzierte sich um 2.8% auf CHF 58.1 Mio., bedingt durch einen leicht tieferen Betriebsaufwand der Liegenschaften und einem stark gesunkenem allgemeinen Betriebs- und Verwaltungsaufwand.

Dank der positiven Ertragsentwicklung sowie der verbesserten Kostenstruktur konnte der EBITDA ohne Bewertungseffekte um 6.1% auf CHF 221.1 Mio. erhöht werden (2008: CHF 208.4 Mio.); dabei verbesserte sich die EBITDA-Marge auf 79.5% (2008: 78.1%).

Äusserst solide Kapitalstruktur

Mit einer Verschuldungsrate von 37.2% (Ende 2008: 40.5%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen aktuell CHF 630 Mio. Im Jahr 2010 werden keine Kredite zur Refinanzierung fällig, im Jahre 2011 nur CHF 100 Mio. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.54% (2008: 2.75%). Die durchschnittliche Zinsbindung belief sich per Ende 2009 auf 3.0 Jahre (Ende 2008: 3.1 Jahre).

Antrag für erhöhte Nennwertrückzahlung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 30. März 2010 wiederum eine Barauszahlung in Form einer Nennwertrückzahlung, und zwar in der Höhe von CHF 2.70 pro Aktie (Vorjahr: CHF 2.50 pro Aktie), entsprechend einer Erhöhung um 8%. In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge (CHF 3.26) entspricht dies einer Payout-Ratio von 82.8%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2009 der PSP-Aktie von CHF 58.50 ergibt dies eine Barrendite von 4.6%.

Erweiterung des Verwaltungsrates

Der ordentlichen Generalversammlung vom 30. März 2010 beantragt der Verwaltungsrat die Neuwahl von Prof. Dr. Peter Forstmoser für eine 1-jährige statutarische Amtsdauer. Herr Professor Forstmoser soll den Verwaltungsrat in strategischen und Corporate-Governance-Belangen unterstützen.

Ausblick 2010

PSP Swiss Property blickt trotz der weiterhin schwierigen Wirtschaftslage aufgrund ihrer guten Marktstellung, ihrer starken Kapitalbasis und der hohen Qualität des Immobilienportfolios mittel- und langfristig zuversichtlich in die Zukunft. Im laufenden Jahr werden der Evaluation von Akquisitionsmöglichkeiten und der Bearbeitung der Leerstände besondere Beachtung geschenkt. Zur Attraktivitätssteigerung der Anlageliegenschaften sind für 2010 höhere Erneuerungsinvestitionen als im Vorjahr geplant.

Für das Geschäftsjahr 2010 sind der Wegfall von Mieterträgen aus den Immobilienverkäufen im Berichtsjahr und das Ausbleiben der Einmaleffekte aus dem 1. Halbjahr 2009 zu berücksichtigen. In Anbetracht dieser Faktoren sowie der oben erwähnten höheren Renovationstätigkeiten wird - unter Annahme eines konstanten Immobilienbestandes - für das Geschäftsjahr 2010 ein EBIDTA ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 210 Mio. erwartet.

Bei den Leeständen wird mit einer Quote von rund 8 % per Ende 2010 gerechnet. Durch den per Mitte 2010 fertig werdenden Neubau Businesspark Richtistrasse in Wallisellen könnten weitere 1.5 %-Punkte dazukommen.

Weitere Informationen

PSP Swiss Property

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

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

Jahresbericht 2009 und Präsentation

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

http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzberichte/_x0032_009

http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen_2009

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2010	30. März 2010
Publikation Quartalsergebnis Q1 2010	11. Mai 2010
Publikation Halbjahresergebnis 2010	17. August 2010
Publikation Quartalsergebnis Q3 2010	12. November 2010

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.2 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 2.9 Mrd. aus. Die rund 80 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Genf, Lausanne, 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	2008	2009	Diff. %¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	256 397	264 559	3.2
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	121 464	112 370	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 860	12 471	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	184	- 13	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	3 263	6 541	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	224 030	228 076	1.8
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft	CHF 1 000	0	3 138	
Total Reingewinn	CHF 1 000	224 030	231 214	3.2
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	124 529	136 495	9.6
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	208 422	221 113	6.1
EBITDA-Marge	%	78.1	79.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 272 189	5 304 607	0.6
Eigenkapital	CHF 1 000	2 587 693	2 741 394	5.9
Eigenkapitalquote	%	49.1	51.7	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	8.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 133 989	1 975 206	- 7.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.5	37.2	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Liegenschaften	Stück	191	179	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 983 029	4 997 237	0.3
Brutto-Rendite ³	%	5.2	5.2	
Netto-Rendite ³	%	4.3	4.4	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	8.3	7.5	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	165 643	218 405	31.9
Personalbestand				
Periodenende	Stellen	81	80	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	76	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6}	CHF	5.29	5.53	4.5
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{5,6}	CHF	2.94	3.26	10.9
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.50 ⁷	2.70 ⁸	8.0
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁹	CHF	61.83	64.95	5.0
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁹	CHF	72.01	75.79	5.2
Aktienkurs Periodenende	CHF	52.70	58.50	11.0

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2008 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2008.

2 Der „Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge“ entspricht dem konsolidierten Jahresgewinn 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 „Jahresgewinns 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 2008. Barauszahlung erfolgte am 19. Juni 2009.

8 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 30. März 2010.

9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Barausschüttung durch Nennwertreduktion.