

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

25. Februar 2011

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 2010

PSP Swiss Property – Operatives Rekordergebnis mit Antrag zu einer höheren Ausschüttung an die Aktionäre. EBITDA- und Leerstands-Prognosen übertroffen. Optimistischer Ausblick für 2011.

Im Jahr 2010 hat sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr wiederum stark verbessert: Der Reingewinn stieg um 21.5% auf CHF 280.8 Mio., der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um 2.4% auf CHF 139.8 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 6.62 (2009: CHF 5.53), derjenige ohne Bewertungseffekte erhöhte sich auf CHF 3.30 (2009: CHF 3.26). Per Ende Dezember 2010 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 68.87 (Ende 2009: CHF 64.95), dies trotz der Nennwertrückzahlung von CHF 2.70 pro Aktie Ende Juni 2010. Der NAV vor Abzug der latenten Steuern belief sich auf CHF 80.86 (Ende 2009: CHF 75.79). Der Verwaltungsrat beantragt eine Barausschüttung von CHF 2.80 pro Aktie – diese wird wiederum in Form einer Nennwertrückzahlung erfolgen.

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende 2010 175 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen und 7 Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten; der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende 2010 CHF 5.518 Mrd. (Ende 2009: CHF 5.216 Mrd.). In der Berichtsperiode wurden eine Immobilie in Zürich für CHF 45.1 Mio. gekauft und acht kleinere Objekte aus dem Anlageportfolio für insgesamt CHF 28.7 Mio., bzw. 16.8% über der letzten Bewertung, veräussert (IFRS: 10.4%).

Die Neubewertung des Immobilienportfolios resultierte in einer Aufwertung um CHF 180.6 Mio. (2009: CHF 112.4 Mio.). Der grösste Teil dieser Wertsteigerung waren die Folge von Änderungen bei den Diskontierungssätzen, erfolgreiche Neuvermietungen sowie Mietverlängerungen zu höheren Mietpreisen.

Die Neu- und Umbauten auf den Arealen wurden plangemäss weitergeführt. Speziell zu erwähnen ist die Fertigstellung der beiden Büroneubauten in Wallisellen (Richtstrasse 9 und 11). Die Investitionssumme für dieses Projekt (13 335 m² Nutzfläche und 228 Parkplätze) belief sich auf CHF 77.4 Mio. Auf dem Hürlimann-Areal in Zürich verlief die Eröffnung des Thermalbads im Dezember 2010 sehr erfolgreich; das Boutique-Hotel wird im laufenden Jahr fertig gestellt. Auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich sind von den 58 Eigentumswohnungen bereits 43 reserviert. Und im 3. Quartal 2010 wurde ein Teil des Areals (der sogenannte Kunstteil mit Galerien und Museen) verkauft, wobei die Eigentumsübertragung nach Fertigstellung der geplanten Um- bzw. Neubauten voraussichtlich im Frühjahr 2012 erfolgen wird.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote betrug per Ende 2010 8.5% (Ende 2009: 7.5%). Der Anstieg ist hauptsächlich – wie erwartet und bereits kommuniziert – auf die Fertigstellung der beiden Neubauten in Wallisellen zurückzuführen (Beitrag zur Leerstandsquote: 1.7%-Punkte).

Von den 8.5% waren 1.1%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) trugen insgesamt 5.1%-Punkte zum Leerstand bei. Der Leerstandsbeitrag des Kernanlageportfolios mit einem Anlagewert von CHF 4.4 Mrd. (d.h. der Immobilienbestand ohne Berücksichtigung der Liegenschaften in Sanierung sowie derjenigen in Zürich-West und Wallisellen) betrug lediglich 2.9%-Punkte.

Jahresergebnis 2010

Der Reingewinn erreichte CHF 280.8 Mio. (2009: CHF 231.2 Mio.); der Gewinn pro Aktie CHF 6.62 (2009: CHF 5.53). Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich von CHF 136.5 Mio. auf CHF 139.8 Mio.; der Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.30 (Vorjahr CHF 3.26).

Die Ergebnissteigerung ist hauptsächlich auf folgendes zurückzuführen: Ertrag aus aufgegebenem Geschäft, tiefere Betriebskosten dank gezieltem Kosten-Management sowie tieferem Zinsaufwand.

Dank der verbesserten Kostenstruktur stieg der EBITDA ohne Bewertungseffekte auf CHF 223.3 Mio. (2009: CHF 221.1 Mio.) und lag somit deutlich über der Prognose von „mehr als CHF 215. Mio.“. Die EBITDA-Marge verbesserte sich auf 80.3% (2009: 79.5%).

Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten

Mit einer Verschuldungsrate von 35.7% (Ende 2009: 37.2%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. In der Berichtsperiode konnten Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen werden, dank denen PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau

profitieren wird. Bis 2013 werden keine Bankkredite fällig; 2012 werden Anleihen über CHF 290 Mio. fällig. Die PSP Swiss Property verfügt über ungenutzte Kreditlinien von CHF 630 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin äusserst flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für Akquisitionen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.58% (2009: 2.54%). Per Ende 2010 betrug die durchschnittliche Zinsbindung 3.2 Jahre (Ende 2009: 3.0 Jahre).

Antrag für erhöhte Nennwertrückzahlung

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 1. April 2011 wiederum eine Barauszahlung in Form einer Nennwertrückzahlung, und zwar in der Höhe von CHF 2.80 pro Aktie (Vorjahr: CHF 2.70 pro Aktie), entsprechend einer Erhöhung um 3.7%. In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge (CHF 3.30) entspricht dies einer Payout-Ratio von 84.8%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2010 der PSP-Aktie von CHF 75.00 ergibt dies eine Barrendite von 3.7%.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag per 31. Dezember 2010 wurden bzw. werden folgende Liegenschaften übertragen (Übertrag von Gefahr und Nutzen): i) per 1. Februar 2011: Rösslimatte 6/6A/6C (Depot), Thun, und ii) per 20. Juni 2011: Schützengasse 32, Zürich. Der Verkaufspreis für beide Liegenschaften beläuft sich auf insgesamt CHF 12.1 Mio.

Anfangs Februar 2011 hat die Eidgenössische Steuerverwaltung ESTV der PSP Swiss Property AG Kapitaleinlagen in der Höhe von CHF 659.2 Mio. gutgeheissen. Dieser Betrag (Reserven aus Kapitaleinlagen) stellt Potenzial für steuerprivilegierte Rückzahlungen an die Aktionäre in künftigen Geschäftsjahren dar.

Neuerungen in der Berichterstattung

Im Geschäftsbericht 2010 werden im Sinne der Transparenz zwei Neuerungen publiziert: Die erstmalige Veröffentlichung der EPRA-Kennzahlen und des Nachhaltigkeitsberichts. Entsprechend den Best Practice Recommendations des EPRA (European Public Real Estate Association) Reporting and Accounting Committee, weisen wir neu die EPRA Performance-Zahlen für 2009 und 2010 aus. Ebenfalls neu wird ein Nachhaltigkeitsbericht publiziert. Dieser umfasst Informationen zur ökologischen Nachhaltigkeit, d.h. der Berücksichtigung von Umweltaspekten in allen Phasen der Geschäftstätigkeit, sowie Fragen der ökonomischen und sozialen Nachhaltigkeit.

Ausblick 2011

PSP Swiss Property blickt aufgrund ihrer starken Marktstellung, ihrer soliden Kapitalbasis und der hohen Qualität ihres Immobilienportfolios mittel- und langfristig zuversichtlich in die Zukunft.

Im laufenden Jahr stehen die Evaluation von Akquisitionsmöglichkeiten und die Bearbeitung der Leerstände im Zentrum unserer operativen Tätigkeiten. Im Rahmen der Portfoliooptimierung sind in einzelnen Liegenschaften auch 2011 substanzielle Investitionen zur Attraktivitätssteigerung geplant.

Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio steht die Stabilisierung der Leerstandsquote im Vordergrund; dabei wird mit einer Quote von rund 9% per Ende 2011 gerechnet.

Bei den Arealen wird der Fokus auf das Hürlimann-Areal (Fertigstellung Hotel) und das Löwenbräu-Areal (Baubeginn), beide in Zürich, gerichtet. Bei den übrigen Arealen handelt es sich um interessante Projekte, die sich zum Teil jedoch noch in der Planungsphase befinden.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands wird für 2011 ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 220 Mio. erwartet (2010: CHF 223.3 Mio.).

Der leicht tiefere EBITDA hat drei Gründe: i) höhere Investitionen bei einzelnen Liegenschaften zu deren Attraktivitätssteigerung, ii) Wegfall des Erfolgs aus aufgegebenem Geschäft und iii) Wegfall von einmaligen Rückerstattungen aus Mehrwertsteuer-Optierungen von Mietverträgen.

Weitere Informationen

PSP Swiss Property

Giacomo Balzarini, CFO

Tel. +41 (0)44 625 59 59

Mobile +41 (0)79 562 20 72

Vasco Cecchini, CCO

Tel. +41 (0)44 625 57 23

Mobile +41 (0)79 650 84 32

Jahresbericht 2010 und Präsentation

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

http://www.psp.info/Finanzberichte_2010

http://www.psp.info/Finanzpraesentationen_2010

Agenda

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Ordentliche Generalversammlung 2011 | 1. April 2011 |
| Publikation Quartalsergebnis Q1 2011 | 11. Mai 2011 |
| Publikation Halbjahresergebnis 2011 | 16. August 2011 |
| Publikation Quartalsergebnis Q3 2011 | 11. November 2011 |

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.5 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.3 Mrd. aus. Die rund 80 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Genf, 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 | 2009 | 2010 | Diff. % ¹ |
|---|------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Liegenschaftsertrag; | CHF 1 000 | 264 559 | 262 979 | - 0.6 |
| Like-for-like Wachstum | % | 4.3 | 1.9 | |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften | CHF 1 000 | 112 370 | 180 588 | |
| Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen | CHF 1 000 | 12 471 | 3 467 | |
| Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen | CHF 1 000 | - 13 | - 37 | |
| Total übrige Erträge | CHF 1 000 | 6 541 | 7 400 | |
| Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft | CHF 1 000 | 228 076 | 275 921 | 21.0 |
| Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft | CHF 1 000 | 3 138 | 4 904 | |
| Total Reingewinn | CHF 1 000 | 231 214 | 280 825 | 21.5 |
| Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge² | CHF 1 000 | 136 495 | 139 780 | 2.4 |
| EBITDA ohne Liegenschaftserfolge | CHF 1 000 | 221 113 | 223 309 | 1.0 |
| EBITDA-Marge | % | 79.5 | 80.3 | |
| Bilanzsumme | CHF 1 000 | 5 304 607 | 5 589 187 | 5.4 |
| Eigenkapital | CHF 1 000 | 2 741 394 | 2 942 902 | 7.4 |
| Eigenkapitalquote | % | 51.7 | 52.7 | |
| Eigenkapital-Rendite | % | 8.7 | 9.7 | |
| Zinspflichtiges Fremdkapital | CHF 1 000 | 1 975 206 | 1 995 248 | 1.0 |
| Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme | % | 37.2 | 35.7 | |
| Portfoliokennzahlen | | | | |
| Anzahl Liegenschaften | Stück | 179 | 175 | |
| Bilanzwert Liegenschaften | CHF 1 000 | 4 997 237 | 5 309 727 | 6.3 |
| Brutto-Rendite ³ | % | 5.2 | 5.1 | |
| Netto-Rendite ³ | % | 4.4 | 4.2 | |
| Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4} | % | 7.5 | 8.5 | |
| Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften | Stück | 8 | 7 | |
| Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften | CHF 1 000 | 218 405 | 208 595 | - 4.5 |
| Personalbestand | | | | |
| Periodenende | Stellen | 80 | 82 | |
| Entsprechend Vollzeitstellen | Stellen | 76 | 78 | |
| Kennzahlen pro Aktie | | | | |
| Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6} | CHF | 5.53 | 6.62 | 19.7 |
| Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge^{5,6} | CHF | 3.26 | 3.30 | 1.2 |
| Nennwertreduktion pro Aktie | CHF | 2.70⁷ | 2.80⁸ | 3.7 |
| Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁹ | CHF | 64.95 | 68.87 | 6.0 |
| Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern⁹ | CHF | 75.79 | 80.86 | 6.7 |
| Aktienkurs Periodenende | CHF | 58.50 | 75.00 | 28.2 |

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2009 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2009.

2 Der „Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge“ entspricht dem konsolidierten Reingewinn 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 „Reingewinns 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 2009. Barauszahlung erfolgte am 23. Juni 2010.

8 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 1. April 2011.

9 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.