

**Medienmitteilung**

zur sofortigen Veröffentlichung

12. Mai 2017

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

**Quartalsergebnis per 31. März 2017**

**PSP Swiss Property – Operatives Ergebnis entspricht den Erwartungen der Gesellschaft. Ebitda-Prognose für das Geschäftsjahr 2017 bestätigt; tieferer Leerstand per Ende 2017 erwartet.**

Wie bereits publiziert, wird für das ganze Geschäftsjahr 2017 ein im Vergleich zum Vorjahr tieferer Ebitda (ohne Bewertungseffekte) von rund CHF 225 Mio. erwartet. Gegenüber 2016 (CHF 241.6 Mio.) werden insbesondere weniger Erträge aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen prognostiziert. Per Ende März 2017 betrug das Eigenkapital pro Aktie (NAV) CHF 85.27 (Ende 2016: CHF 84.30).

**Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende März 2017 161 Büro- und Geschäftshäuser sowie vier Entwicklungsareale und sechs Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 6.908 Mrd. (Ende 2016: CHF 6.894 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden weder Anlageliegenschaften gekauft noch verkauft. Mehrere Liegenschaften befinden sich in einem umfassenden Renovationsprozess. Das Augenmerk liegt zurzeit auf der Zürcher Innenstadt mit Schwerpunkt am Bahnhofquai und Bahnhofplatz, diversen Liegenschaften in Zürich-West sowie je eine Liegenschaft in Genf und Lausanne.

Die laufenden Arealentwicklungen und Projekte wurden planmässig weitergeführt. Erwähnenswert ist der Baubeginn der „Residenza Parco Lago“ in Paradiso bei Lugano. Dort entstehen Eigentumswohnungen sowie Büro-, Gewerbe- und Verkaufsflächen mit insgesamt 13 000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 80 Mio. Nach Fertigstellung gegen Ende 2019 werden sämtliche Einheiten veräussert.

Auch beim Projekt „Bahnhofquai/-platz“ in Zürich geht es nach längeren, intensiven Diskussionen mit der städtischen Denkmalpflege gut voran. Die Renovationsarbeiten der 1. Etappe (Liegenschaft Bahnhofplatz 1, Bahnhofquai 9/11/15) werden im Juni 2017 beginnen. Für die

2. Etappe (Liegenschaften Waisenhausstrasse 2/4 und Bahnhofquai 7) wurde ein Wettbewerbsprojekt ausgewählt, welches von der städtischen Denkmalpflegekommission gutgeheissen wurde.

Beim Areal „Salmenpark“ in Rheinfelden ist der Bau der 2. Etappe mit einer Investitionssumme von rund CHF 70 Mio. in Planung (96 Wohneinheiten zum Verkauf). Derzeit wird ein Verkauf dieses Bauprojekts geprüft.

### **Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2017 9.1% (Ende 2016: 9.3%). Von diesen 9.1% waren 0.7 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit einem Anlagewert von CHF 0.8 Mrd. trugen insgesamt 2.0 Prozentpunkte zum Leerstand bei. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 5.3 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 6.4 Prozentpunkte.

### **Quartalsergebnis Q1 2017**

Im 1. Quartal 2017 betrug der Reingewinn (ohne Bewertungseffekte) CHF 40.3 Mio. (Q1 2016: CHF 46.9 Mio.). Der Rückgang war erwartet und resultierte in erster Linie aus geringeren Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Vergleich zur Vorjahresperiode. Dieser Ertrag sank um CHF 7.2 Mio. auf CHF 1.5 Mio. (Q1 2016: CHF 8.7 Mio.). Im Weiteren verringerte sich der Liegenschaftsertrag um CHF 1.0 Mio. In der Berichtsperiode erfolgten keine Neubewertungen und keine Verkäufe von Anlageliegenschaften. Somit betrug der Reingewinn gesamthaft gesehen, d.h. inklusive Bewertungseffekte, ebenfalls CHF 40.3 Mio. (Q1 2016: CHF 46.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 0.88 (Q1 2016: CHF 1.02).

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 3.911 Mrd. (Ende 2016: CHF 3.867 Mrd.) – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.4% (Ende 2016: 54.9%) – wies PSP Swiss Property per Ende März 2017 eine starke Eigenkapitalbasis auf. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 2.258 Mrd. bzw. 32.0% der Bilanzsumme (Ende 2016: CHF 2.248 Mrd. bzw. 31.9%).

Per Stichtag Ende März 2017 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 1.27% (Ende 2016: 1.28%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.1 Jahre (Ende 2016: 4.3 Jahre).

Bis 2019 werden keine grösseren zugesicherten Bankkredite fällig. Aktuell verfügt PSP Swiss Property über ungenutzte zugesicherte Kreditlinien von CHF 580 Mio.

PSP Swiss Property verfügt über Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: von Fitch das Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil) und von Moody's das Issuer Rating A3 (Ausblick stabil).

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 3. April 2017 wurde die Liegenschaft an der Eisenbahnstrasse 95 in Gwatt (Thun) für CHF 7.0 Mio. verkauft.

Die ordentliche Generalversammlung vom 5. April 2017 hat allen Anträgen des Verwaltungsrats zugestimmt. Unter anderem wurde eine ordentliche Dividende von CHF 3.35 pro Aktie für das Geschäftsjahr 2016 genehmigt. Die Auszahlung von insgesamt CHF 153.7 Mio. erfolgte am 11. April 2017.

Ansonsten fanden keine wesentlichen Ereignisse statt.

### **Marktumfeld und Ausblick 2017**

PSP Swiss Property geht davon aus, dass der Immobilienmarkt für Büro- und Verkaufsflächen anspruchsvoll bleibt, obwohl die Aussichten für die Schweizer Wirtschaft an sich positiv sind. Auf dem Büroflächenmarkt besteht ein Überangebot. Die Absorption von Leerständen, vor allem in den Randregionen, wird insgesamt wohl noch mehrere Jahre dauern. Die Vermietungsaussichten für zentral gelegene Büros sind hingegen deutlich besser als für Objekte in der Peripherie. Die Lage auf dem Verkaufsflächenmarkt bleibt angespannt – Stichworte Einkaufstourismus und Online-Shopping. Gute Passanten- und Zentrumslagen leiden am wenigsten unter diesem Strukturwandel.

Der Fokus von PSP Swiss Property liegt unverändert auf der Renovation und Modernisierung ausgewählter Liegenschaften, der Weiterentwicklung ihrer Areale und Projekte sowie der Vermietungsaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird unverändert ein Ebitda (ohne Bewertungseffekte) von rund CHF 225 Mio. erwartet (2016: CHF 241.6 Mio.). Der erwartete Rückgang ist, wie bereits angekündigt, die Folge von tiefer prognostizierten Erträgen aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen im Vergleich zu 2016 und leicht sinkendem Liegenschaftsertrag.

Bei den Leerständen per Ende 2017 wird mit einer verbesserten Quote von rund 9% gerechnet (bisherige Prognose: rund 10%).

## Medienmitteilung

**Kennzahlen**

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>2016</b>	<b>Q1 2016</b>	<b>Q1 2017</b>	<b>+/-<sup>1</sup></b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	276 316	69 402	68 375	-1.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-1.6	1.1	-2.9 <sup>2</sup>	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-50 208	0	0	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Wohnungen)	CHF 1 000	14 224	8 653	1 490	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	1 354	0	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 291	569	708	
Reingewinn	CHF 1 000	134 867	46 900	40 256	-14.2%
<b>Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>3</sup></b>	CHF 1 000	<b>172 548</b>	<b>46 900</b>	<b>40 256</b>	-14.2%
<b>Ebitda ohne Liegenschaftserfolge</b>	CHF 1 000	<b>241 572</b>	<b>64 996</b>	<b>57 163</b>	-12.1%
Ebitda-Marge	%	81.3	82.7	81.0	
<b>Bilanzsumme</b>	CHF 1 000	<b>7 041 368</b>	<b>6 829 297</b>	<b>7 065 680</b>	0.3%
<b>Eigenkapital</b>	CHF 1 000	<b>3 866 754</b>	<b>3 912 345</b>	<b>3 911 317</b>	1.2%
Eigenkapitalquote	%	54.9	57.3	55.4	
Eigenkapitalrendite	%	3.5	4.8	4.1	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 248 436	1 944 140	2 257 630	0.4%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	31.9	28.5	32.0	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	161	164	161	
<b>Bilanzwert Anlageliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>6 297 968</b>	<b>6 334 365</b>	<b>6 302 738</b>	0.1%
Brutto-Rendite	%	4.3	4.3	4.3	
Netto-Rendite	%	3.6	3.8	3.6	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	9.3	8.7	9.1	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	10	8	10	
<b>Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>595 885</b>	<b>424 432</b>	<b>605 389</b>	1.6%
<b>Personalbestand</b>					
Periodenende	Personen	90	88	90	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	84	82	85	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	2.94	1.02	0.88	-14.2%
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge<sup>4</sup></b>	CHF	<b>3.76</b>	<b>1.02</b>	<b>0.88</b>	-14.2%
<b>Ausschüttung pro Aktie</b>	CHF	<b>3.35<sup>5</sup></b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Eigenkapital pro Aktie (NAV)<sup>6</sup></b>	CHF	<b>84.30</b>	<b>85.30</b>	<b>85.27</b>	1.2%
<b>EK pro Aktie vor Abzug latenter Steuern<sup>6</sup></b>	CHF	<b>100.95</b>	<b>101.82</b>	<b>102.02</b>	1.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	88.00	92.50	91.15	3.6%

1 Differenz zu Q1 2016 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2016.

2 -0.1%, exkl. Liegenschaft Av. des Morgines 8/10 in Petit-Lancy.

3 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“.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Für das Geschäftsjahr 2016. Barauszahlung erfolgte am 11. April 2017.

6 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Medienmitteilung

**Weitere Informationen**

Giacomo Balzarini, CEO/CFO

Tel. +41 (0)44 625 59 59

Mobile +41 (0)79 207 32 40

Vasco Cecchini, CCO

Tel. +41 (0)44 625 57 23

Mobile +41 (0)79 650 84 32

**Quartalsbericht und Präsentation unter [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar**[www.psp.info/Finanzberichte](http://www.psp.info/Finanzberichte)[www.psp.info/Praesentationen](http://www.psp.info/Praesentationen)**Es findet keine Analysten-/Medienkonferenz und keine Telefonkonferenz statt.****Agenda**

Publikation H1 2017

18. August 2017

Publikation Q1-Q3 2017

14. November 2017

Publikation FY 2017

27. Februar 2018

Ordentliche Generalversammlung 2018

5. April 2018

**PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen**

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 6.9 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 4.1 Mrd. aus. Die 90 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).

None of the information in this press release constitutes an offer of securities for sale in the United States. Securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration. None of the securities of the Company referred to in this press release have been or will be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or under the applicable securities laws of any state or other jurisdiction of the United States.