

**Medienmitteilung**  
zur sofortigen Veröffentlichung

29. Februar 2008

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 2007**

### **PSP Swiss Property – Rekordergebnis mit Antrag zu höherer Ausschüttung an die Aktionäre. Signifikanter Abbau der Leerstände.**

Im Jahr 2007 hat die PSP Swiss Property ihre Ertragskraft gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht: Der Reingewinn stieg um 29.3% auf CHF 291.2 Mio., der Gewinn pro Aktie erhöhte sich um 35.3% auf CHF 6.71. Der Verwaltungsrat beantragt eine Barausschüttung von CHF 2.40 pro Aktie, 9.1% mehr als im Vorjahr – diese wird wiederum in Form einer Nennwertrückzahlung erfolgen. Beim Immobilienportfolio konnte die Leerstandsquote gegenüber Ende Vorjahr um 3.3-Prozentpunkte auf 10.6% reduziert werden.

#### **Immobilienportfolio**

Die Neubewertung der Anlageliegenschaften resultierte in einer Aufwertung um CHF 218.5 Mio. Ein wesentlicher Teil dieser Wertsteigerung beruhte auf der in der zweiten Jahreshälfte erneut verbesserten Marktsituation für Geschäftsliegenschaften an „1A-Lagen“ und widerspiegelt die sehr hohe Qualität der PSP-Immobilien. Zum anderen ist die Wertsteigerung auf den erfolgreichen Leerstandsabbau bei mehreren Liegenschaften zurückzuführen.

Im Berichtsjahr wurde eine Liegenschaft übernommen und ein Neubau in der Stadt Zürich fertig gestellt. 12 nicht-strategische Objekte wurden für CHF 46.8 Mio. veräussert. Der Bilanzwert der 194 Liegenschaften und 6 Areale überstieg per Ende 2007 erstmals die 5-Milliarden-Grenze und betrug CHF 5.001 Mrd. (Ende 2006: CHF 4.757 Mrd.).

#### **Leerstands- und Vermietungssituation**

Der Leerstand wurde im Berichtsjahr auf 10.6% gesenkt (von 13.9% per Ende 2006 bzw. 14.7% per Mitte 2007). Massgebend für diesen Erfolg waren die Anfang 2007 eingeleiteten Massnahmen: i) der Verkauf des Geschäftsbereichs „Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden“, ii) die Stärkung der Vermietungsaktivitäten sowie iii) die Nutzung der Synergien zwischen Immobilien-Asset-Management und Bewirtschaftung. PSP Swiss Property ist zuversichtlich, den Leerstand durch die eingeleiteten Massnahmen in den nächsten Jahren weiter senken zu können.

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einer Eigenkapitalquote von 49.4% (Ende 2006: 52.1%) und einer Verschuldungsrate von 40.7% (Ende 2006: 38.6%) hat sich die Kapitalstruktur nicht wesentlich verändert. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz sank auf 2.73% (2006: 2.76%); die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten betrug 3.7 Jahre (Ende 2006: 3.8 Jahre). 83.0% aller Finanzverbindlichkeiten wiesen fixe Zinssätze mit Laufzeiten von über einem Jahr aus (Ende 2006: 76.4%). PSP Swiss Property erachtet ihre Finanzlage als solide und komfortabel.

### **Antrag für erneute Nennwertreduktion**

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 9. April 2008 wiederum eine Barauszahlung in Form einer Nennwertreduktion, und zwar in der Höhe von CHF 2.40 pro Aktie (Vorjahr: Nennwertrückzahlung von CHF 2.20 pro Aktie). In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge (CHF 2.78) entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 86.3%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2007 von CHF 57.20 ergibt dies eine Barrendite von 4.2%.

### **Antrag für Aktienrückkaufprogramm**

Ebenfalls wird an der Generalversammlung vom 9. April 2008 ein Aktienrückkaufprogramm beantragt. Im Interesse einer optimalen Kapitalbewirtschaftung sollen bis maximal 5% des ausgegebenen Aktienkapitals (d.h. maximal 2'345'000 Aktien) über eine zweite Handelslinie an der SWX Swiss Exchange zurückgekauft werden. Rückkäufe erfolgen jedoch nur im Falle von grösseren, durch Marktfaktoren getriebenen Kursschwankungen der PSP-Aktie.

### **Änderungen im Verwaltungsrat**

Fritz Jörg tritt per Ende Februar 2008 als Mitglied des PSP-Verwaltungsrats zurück. An der Generalversammlung vom 9. April 2008 werden sich Nick van Ommen und Martin Wetter nicht mehr für eine Wiederwahl zur Verfügung stellen.

Durch diese Änderungen wird der Verwaltungsrat auf 5 Mitglieder reduziert. Der Verwaltungsrat wird sich somit ab April 2008 wie folgt zusammensetzen: Dr. Günther Gose (Präsident), Dr. Luciano Gabriel (Delegierter und CEO), Nathan Hetz (Mitglied), Gino Pfister (Mitglied), Max Zollinger (Mitglied).

### **Ausblick 2008**

PSP Swiss Property blickt aufgrund ihrer führenden Marktposition, des guten Marktumfelds, ihrer starken Kapitalbasis und ihres erstklassigen und entwicklungsfähigen Immobilienportfolios mittel- und langfristig optimistisch in die Zukunft. Im laufenden Jahr werden wiederum die Evaluation von Akquisitionsmöglichkeiten sowie der weitere Abbau der Leerstände im Mittelpunkt stehen.

Für das Geschäftsjahr 2008 wird – unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands – ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 205 Mio. erwartet (2007: CHF 193.9 Mio.). Die Leerstandsquote soll im laufenden Jahr auf rund 9% gesenkt werden.

### **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

### **Geschäftsbericht 2007 und Präsentation**

Beide Dokumente sind unter [www.psp.info](http://www.psp.info) als PDF-Dokument verfügbar.

### **Neuer Marktauftritt im Internet**

Der Internet-Auftritt – [www.psp.info](http://www.psp.info) – wurde überarbeitet und ist seit heute morgen aufgeschaltet.

### **Agenda**

Ordentliche Generalversammlung 2008	9. April 2008
Publikation Quartalsergebnis Q1 2008	15. Mai 2008
Publikation Halbjahresergebnis 2008	19. August 2008
Publikation Quartalsergebnis Q3 2008	14. November 2008

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

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.0 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.0 Mrd. aus. Die rund 80 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Genf, Lausanne, Olten, Wallisellen, Zug und Zürich.

PSP Swiss Property ist seit März 2000 an der Schweizer Börse, SWX Swiss Exchange, kotiert (Symbol: PSPN, Valor: 1829415, ISIN CH0018294154).

## Kennzahlen

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	Einheit	2006	2007	Diff. % <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag <sup>2</sup>	CHF 1 000	240 125	247 354	3.0
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	126 114	218 543	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	6 929	3 350	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	1 742	114	
Bewirtschaftung <sup>2</sup>	CHF 1 000	0	0	
Übriger Ertrag <sup>2</sup>	CHF 1 000	15 969	2 185	-86.3
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	221 843	284 849	28.4
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft <sup>2</sup>	CHF 1 000	3 435	6 326	84.2
Total Reingewinn	CHF 1 000	225 278	291 175	29.3
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	128 300	120 556	-6.0
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	200 103	193 942	-3.1
EBITDA-Marge <sup>2</sup>	%	77.8	75.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	4 891 176	5 133 838	5.0
Eigenkapital	CHF 1 000	2 547 047	2 534 784	-0.5
Eigenkapitalquote	%	52.1	49.4	
Eigenkapital-Rendite	%	9.1	11.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 887 770	2 087 767	10.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	38.6	40.7	

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	204	194	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 513 781	4 839 678	7.2
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.3	5.2	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.4	4.3	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3</sup>	%	13.9	10.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	6	6	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	243 386	161 107	-33.8

## Personalbestand

Periodenende <sup>2</sup>	Stellen	88	82	
Entsprechend Vollzeitstellen <sup>2</sup>	Stellen	84	79	

## Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4, 5</sup>	CHF	4.96	6.71	35.3
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>4, 5</sup>	CHF	2.82	2.78	-1.4
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.20	2.40 <sup>6</sup>	9.1
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	56.25	59.71	6.2
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>7</sup>	CHF	63.53	68.94	8.5
Aktienkurs Periodenende	CHF	70.00	57.20	-18.3

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2006 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2006.

2 Per 1. Juli 2007 wurde der Geschäftsbereich "Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden" verkauft. Dieser Bereich wurde in Übereinstimmung mit IFRS 5 (Discontinued Operations) behandelt und das Geschäftsjahr 2006, wo nötig, entsprechend angepasst.

3 Gilt für Liegenschaften.

4 Summe aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäft.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 9. April 2008.

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