

**Medienmitteilung**  
zur sofortigen Veröffentlichung

27. Februar 2009

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 2008**

**PSP Swiss Property – Ertrags- und Leerstandsziele übertroffen. Starke Eigenkapitalbasis und intakter Zugang zu Fremdmitteln. Antrag zu höherer Ausschüttung an die Aktionäre. Ausblick für 2009 zuversichtlich.**

Im Jahr 2008 hat die PSP Swiss Property ihre Ertragskraft gegenüber dem Vorjahr weiter erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen stieg um 3.3% auf CHF 124.5 Mio., der entsprechende Gewinn pro Aktie erhöhte sich um 5.8% auf CHF 2.94. Der Verwaltungsrat beantragt eine Barausschüttung von CHF 2.50 pro Aktie, 10 Rappen oder 4.2% mehr als im Vorjahr – diese wird wiederum in Form einer Nennwertrückzahlung erfolgen. Die Leerstandsquote wurde weiter deutlich reduziert und lag Ende 2008 bei 8.3% (Ende 2007: 10.6%).

### **Immobilienportfolio**

Im Berichtsjahr wurde eine Immobilie im Zentrum von Aarau für CHF 12.6 Mio. sowie ein Entwicklungsprojekt mit Baubewilligung in Wallisellen für CHF 8.2 Mio. gekauft. Im 3. Quartal 2008 wurde der Büroneubau „DL 4“ auf dem Hürlimann-Areal in Zürich fertig gestellt und selber durch PSP Swiss Property bezogen. Im 2. Halbjahr 2008 wurden 4 nicht-strategische Objekte für CHF 58.7 Mio. veräussert; der Verkaufserlös übertraf die Fair-Value-Bewertung per Ende Juni 2008 um 17%. Das Immobilienportfolio umfasste per Ende 2008 191 Büro- und Geschäftshäuser und 7 Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende 2008 CHF 5.149 Mrd. (Ende 2007: CHF 5.001 Mrd.).

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

### **Leerstandsentwicklung**

Der Leerstand wurde per Ende 2008 um weitere 2.3-Prozentpunkte auf 8.3% gesenkt (Ende 2007: 10.6%). Massgebend für diesen Erfolg waren die verbesserte Qualität der angebotenen Flächen und die 2007 eingeleiteten, intensivierten Vermietungsaktivitäten. Trotz der schwierigen Wirtschaftslage ist PSP Swiss Property zuversichtlich, den Leerstand in den nächsten Jahren weiter senken zu können. Für das laufende Jahr wird mit einer stabilen Leerstandsquote gerechnet.

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einer Eigenkapitalquote von 49.1% (Ende 2007: 49.4%) und einer Verschuldungsrate von 40.5% (Ende 2007: 40.7%) weist PSP Swiss Property nach wie vor eine starke Eigenkapitalbasis auf. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im Berichtsjahr 2.75% (2007: 2.73%); die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten betrug 3.1 Jahre (Ende 2007: 3.7 Jahre). 74.2% aller Finanzverbindlichkeiten wiesen fixe Zinssätze mit Laufzeiten von über einem Jahr aus (Ende 2007: 83.0%). PSP Swiss Property erachtet ihre Finanzlage im aktuellen Umfeld als sehr solide und adäquat.

### **Antrag für Nennwertreduktion**

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 2. April 2009 eine Barauszahlung in Form einer Nennwertreduktion, und zwar in der Höhe von CHF 2.50 pro Aktie (Vorjahr: CHF 2.40). In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge (CHF 2.94) entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 85.0%; im Verhältnis zum gestrigen Tagesendkurs der PSP-Aktie von CHF 43.75 ergibt dies eine Barrendite von 5.7%.

### **Änderungen im Verwaltungsrat**

Der ordentlichen Generalversammlung vom 2. April 2009 wird beantragt, die Amtsdauer der Verwaltungsratsmitglieder von bisher 3 Jahren auf 1 Jahr zu verkürzen, und zwar mit sofortiger Wirkung und Beendigung noch laufender Amtsdauern auf den 2. April 2009. Alle bisherigen Verwaltungsratsmitglieder, ausser Max Zollinger, werden der ordentlichen Generalversammlung zur Wiederwahl für je eine 1-jährige Amtsdauer vorgeschlagen. Zudem beantragt der Verwaltungsrat die Neuwahl von Josef Stadler und Aviram Wertheim, ebenfalls für je eine 1-jährige Amtsdauer.

Josef Stadler und Aviram Wertheim (Verwaltungsratspräsident der Alony Hetz Properties & Investment Ltd) weisen langjährige Erfahrung im Finanz- und Immobiliensektor aus und werden den PSP-Verwaltungsrat in strategischen bzw. Anleger- und Immobilienbelangen unterstützen.

Durch diese Änderungen wird der Verwaltungsrat von bisher 5 auf neu 6 Mitglieder erhöht. Der

Verwaltungsrat wird sich somit ab 2. April 2009 wie folgt zusammensetzen: Dr. Günther Gose (Präsident), Dr. Luciano Gabriel (Delegierter und CEO), Nathan Hetz (Mitglied), Gino Pfister (Mitglied), Josef Stadler (Mitglied), Aviram Wertheim (Mitglied).

### **Ausblick 2009**

PSP Swiss Property blickt trotz der schwierigen Wirtschaftslage aufgrund ihrer Marktstellung, ihrer starken Kapitalbasis und der hohen Qualität ihres Immobilienportfolios mittel- und langfristige zuversichtlich in die Zukunft. Im laufenden Jahr werden die Evaluation von Akquisitionsmöglichkeiten sowie die Stabilisierung der Leerstände im Mittelpunkt stehen.

Für das Geschäftsjahr 2009 wird – unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands – ein höherer EBITDA ohne Liegenschaftserfolge erwartet. Dieser dürfte CHF 210 Mio. übertreffen (2008: CHF 208.4 Mio.). Bei den Leerständen wird mit einer Quote von unter 9% per Ende 2009 gerechnet.

### **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 2008 und Präsentation**

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

### **Agenda**

Ordentliche Generalversammlung 2009	2. April 2009
Publikation Quartalsergebnis Q1 2009	15. Mai 2009
Publikation Halbjahresergebnis 2009	18. August 2009
Publikation Quartalsergebnis Q3 2009	13. November 2009

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

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.1 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 2.1 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

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	Einheit	<b>2007</b>	<b>2008</b>	<b>Diff. %<sup>1</sup></b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	247 354	256 397	3.7
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	218 543	121 464	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 350	13 860	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	114	184	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	2 185	3 263	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	284 849	224 030	- 21.4
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft <sup>2</sup>	CHF 1 000	6 326	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	291 175	224 030	- 23.1
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	120 556	124 529	3.3
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	193 942	208 422	7.5
EBITDA-Marge	%	75.5	78.1	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 133 838	5 272 189	2.7
Eigenkapital	CHF 1 000	2 534 754	2 587 693	2.1
Eigenkapitalquote	%	49.4	49.1	
Eigenkapital-Rendite	%	11.5	8.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 087 767	2 133 989	2.2
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.7	40.5	

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	194	191	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 839 678	4 983 029	3.0
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.2	5.2	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.3	4.3	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3</sup>	%	10.6	8.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	6	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	161 107	165 643	2.8

## Personalbestand

Periodenende	Stellen	82	81	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79	78	

## Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4, 5</sup>	CHF	6.71	5.29	- 21.2
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>4, 5</sup>	CHF	2.78	2.94	5.8
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.40	2.50 <sup>6</sup>	4.2
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	59.71	61.83	3.6
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>7</sup>	CHF	68.94	72.01	4.5
Aktienkurs Periodenende	CHF	57.20	52.70	- 7.9

1 Differenz zu Vorjahresperiode 2007 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2007.

2 Per 1. Juli 2007 wurde der Geschäftsbereich "Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden" verkauft.

Dieser Bereich wurde in Übereinstimmung mit IFRS 5 (Discontinued Operations) behandelt.

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 2. April 2009.

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