

**Medienmitteilung**

zur sofortigen Veröffentlichung

15. Mai 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

**Quartalsergebnis per 31. März 2009**

**PSP Swiss Property – Gesteigerte Ertragskraft. Solide Kapitalstruktur. Jahresprognosen bestätigt.**

In der Berichtsperiode Januar bis März 2009 hat die PSP Swiss Property ihre Ertragskraft gegenüber dem 1. Quartal im Vorjahr erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 11.5% auf CHF 33.5 Mio. (1. Quartal 2008: CHF 30.0 Mio.). Unter Berücksichtigung eines Einwertungsgewinns von CHF 4.5 Mio. betrug der Reingewinn CHF 37.0 Mio. (1. Quartal 2008: CHF 30.4 Mio.). Der Gewinn pro Aktie erhöhte sich um 23.6% auf CHF 0.89 (1. Quartal 2008: CHF 0.72). Per Ende März 2009 war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 62.73 um 1.5% höher als per Ende 2008 (CHF 61.83). Der NAV vor Abzug latenter Steuern stieg um 1.5% auf CHF 73.10 (Ende 2008: CHF 72.01).

**Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio der PSP Swiss Property umfasste per Ende März 2009 189 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen sowie 7 attraktive Entwicklungsareale mit einem Bilanzwert von CHF 5.174 Mrd. (Ende 2008: CHF 5.149 Mrd.). In den ersten Monaten des Jahres wurden einige Akquisitionsmöglichkeiten geprüft; zu einem Abschluss kam es jedoch nicht.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Folgende Fortschritte sind dabei erwähnenswert: i) Hürlimann-Areal, Zürich: Der Baubeginn für die Erstellung eines einzigartigen Thermalbads in Kombination mit einem Boutique-Hotel erfolgte Anfang 2009. Die Inbetriebnahme des Thermalbads ist für Ende 2010, die Eröffnung des Hotels für Frühling 2011 geplant. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt rund CHF 60 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur). ii) Areal Wädenswil: Alle 15 Eigentumswohnungen der Überbauung „SeeSicht“ sind mittlerweile verkauft und werden noch dieses Jahr an die Käufer übertragen. Daraus wird sich für das Geschäftsjahr 2009 ein Verkaufserfolg vor Steuern von rund CHF 1.7 Mio. ergeben. Dieser Erfolg ist nicht Bestandteil des Q1-Ergebnisses.

**Stabile Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2009 8.4% (Ende 2008: 8.3%), wovon 1.9%-Punkte

(Ende 2008: 1.2%-Punkte) auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen sind. 0.7%-Punkte stammen von der Liegenschaft am Bleicherweg 10 in Zürich, die nach Abschluss der Sanierungsarbeiten per 1. Dezember 2009 wieder zu 100% vermietet sein wird. Die übrigen laufenden Sanierungen werden mehrheitlich in den Jahren 2009 und 2010 abgeschlossen.

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einer Eigenkapitalquote von 49.6% (Ende 2008: 49.1%) und einer Verschuldungsrate von 39.7% (Ende 2008: 40.5%) bleibt die Kapitalstruktur sehr solide. Die ungenutzten Kreditlinien betragen CHF 575 Mio. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug im 1. Quartal 2009 2.49% (1. Quartal 2008: 2.70%). Die durchschnittliche Restlaufzeit aller Finanzverbindlichkeiten betrug per Ende März 2009 3.0 Jahre (Ende 2008: 3.1 Jahre).

### **Ausblick 2009**

Es wird an der bei der Publikation der Jahreszahlen 2008 (27. Februar 2009) kommunizierten Prognose festgehalten: i) Für das Geschäftsjahr 2009 wird – unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands – ein EBITDA ohne Liegenschaftserfolge von mehr als CHF 210 Mio. (2008: CHF 208.4 Mio.) und ii) per Jahresende 2009 eine Leerstandsquote von unter 9% erwartet.

### **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

### **Quartalsbericht Q1 2009 und Präsentation**

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

### **Agenda**

Publikation Halbjahresergebnis 2009	18. August 2009
Publikation Quartalsergebnis Q3 2009	13. November 2009
Publikation Jahresergebnis 2009	26. Februar 2010
Ordentliche Generalversammlung 2010	30. März 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 2.6 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	Q1 2008	Q1 2009	Diff. % <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	256 397	63 548	68 215	7.3
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	121 464	495	4 499	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 860	2	4	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	184	134	- 16	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	3 263	1 465	359	
Reingewinn	CHF 1 000	224 030	30 430	36 986	21.5
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	124 529	30 044	33 495	11.5
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	208 422	49 927	54 738	9.6
EBITDA-Marge	%	78.1	76.6	79.8	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 272 189	5 153 744	5 243 921	- 0.5
Eigenkapital	CHF 1 000	2 587 693	2 561 857	2 599 930	0.5
Eigenkapitalquote	%	49.1	49.7	49.6	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	4.8	5.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 133 989	2 093 076	2 084 293	- 2.3
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.5	40.6	39.7	

## Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	191	194	189	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 983 029	4 858 239	4 992 853	0.2
Brutto-Rendite <sup>2</sup>	%	5.2	5.3	5.5	
Netto-Rendite <sup>2</sup>	%	4.3	4.4	4.7	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>2</sup>	%	8.3	10.9	8.4	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	6	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	165 643	168 750	180 973	9.3

## Personalbestand

Periodenende	Stellen	81	82	79	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	78	76	

## Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	5.29	0.72	0.89	23.6
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>3</sup>	CHF	2.94	0.71	0.80	12.7
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.50 <sup>4</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>5</sup>	CHF	61.83	60.35	62.73	1.5
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>5</sup>	CHF	72.01	69.65	73.10	1.5
Aktienkurs Periodenende	CHF	52.70	67.05	48.00	- 8.9

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2008 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2008.

2 Gilt für Liegenschaften.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Für das Geschäftsjahr 2008. Geplante Barauszahlung Ende Juni 2009.

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