

**Medienmitteilung**  
zur sofortigen Veröffentlichung

13. November 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 30. September 2009**

### **PSP Swiss Property – Starke operative Ergebnisse und solide Kapitalstruktur bestätigen die sehr gute Positionierung der Gesellschaft.**

In der Berichtsperiode Januar bis September 2009 hat die PSP Swiss Property ihre Ergebnisse gegenüber der Vorjahresperiode deutlich erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 9.7% auf CHF 103.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 94.1 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um 11.3% auf CHF 2.47 (Vorjahresperiode: CHF 2.22). Per Ende September 2009 war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 63.33 um 2.4% höher als per Ende 2008 (CHF 61.83). Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Juni 2009 eine Nennwertrückzahlung von CHF 2.50 pro Aktie erfolgte. Der NAV vor Abzug latenter Steuern stieg um 2.7% auf CHF 73.92 (Ende 2008: CHF 72.01).

#### **Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2009 182 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende September 2009 CHF 5.192 Mrd. (Ende 2008: CHF 5.149 Mrd.). Mehrere Akquisitionsmöglichkeiten wurden während der Berichtsperiode geprüft; zu einem Abschluss kam es jedoch nicht. Nachdem im 1. Halbjahr 2009 im Rahmen der Portfoliooptimierung zwei Anlageliegenschaften in Schaffhausen und St. Gallen veräussert worden waren, wurden im 3. Quartal 2009 fünf weitere verkauft. Zudem wurde der Verkauf einer Immobilie in Rapperswil ausgehandelt; die Abwicklung erfolgte jedoch erst nach dem Bilanzstichtag. Der Verkaufserlös von insgesamt CHF 133.1 Mio. für diese acht Anlageliegenschaften liegt 11.7% über der letzten Schätzung von Wüest & Partner.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Folgende Fortschritte sind dabei speziell erwähnenswert: i) Hürlimann-Areal, Zürich: In der ehemaligen Heizzentrale der Brauerei („Kesselhaus“) entstehen rund 700 m<sup>2</sup> Büroflächen. Die Baueingabe erfolgte im Juli 2009, die Baubewilligung wird im 4. Quartal 2009 erwartet. Der Umbau des „Kesselhauses“ ist

im Jahr 2011 geplant. Die Investitionssumme für dieses Projekt beträgt rund CHF 4.3 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur). ii) Areal Wädenswil: Nachdem die Vermarktung der 18 Eigentumswohnungen der Überbauung „Refugium“ im Juni 2009 aufgenommen worden war, erfolgte der Baustart im Oktober 2009. Die Investitionssumme für dieses Bauvorhaben beträgt rund CHF 13 Mio.

### **Positive Leerstandsentwicklung**

Per Ende 2009 wird eine Leerstandsquote von rund 8% erwartet. Diese betrug Ende September 2009 noch 9.2% (Ende 2008: 8.3%), wovon 2.3%-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 wieder zu 100% vermietet ist (per 1. Dezember 2009). 0.5%-Punkte beziehen sich auf die Liegenschaft an der Route des Acacias 52 in Carouge, die nach der Renovation ebenfalls zu 100% vermietet ist (per 1. Juli 2010). 0.7%-Punkte betreffen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel, die 2010 abgeschlossen wird.

### **Starkes operatives Ergebnis**

Der Liegenschaftsertrag stieg um 4.1% auf CHF 200.3 Mio. Die Zunahme um CHF 7.8 Mio. resultierte aus dem Leerstandsabbau im Vorjahr, aus höheren Mieten und aus zwei Einmaleffekten aus dem 1. Halbjahr 2009 (Auflösung von nicht mehr benötigten Delkredererückstellungen von CHF 1.3 Mio., Bereinigung einer Bilanzposition nach Schlussverhandlung eines Mietverhältnisses von CHF 1.1 Mio.). Der Betriebsaufwand reduzierte sich um 2.3% auf CHF 41.1 Mio., hauptsächlich bedingt durch tieferen Betriebsaufwand der Liegenschaften und geringeren allgemeinen Betriebs- und Verwaltungsaufwand.

Dank der positiven Ertragsentwicklung sowie der verbesserten Kostenstruktur konnte der EBITDA ohne Bewertungseffekte um 6.4% auf CHF 168.1 Mio. erhöht werden (Vorjahresperiode: CHF 157.9 Mio.); dabei verbesserte sich die EBITDA-Marge auf 80.6% (Vorjahresperiode: 79.4%).

### **Weiterhin solide Kapitalstruktur**

Mit einer Verschuldungsrate von 38.6% (Ende 2008: 40.5%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen aktuell CHF 540 Mio. und in den Jahren 2009 und 2010 werden keine Kredite zur Refinanzierung fällig. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.52% (Vorjahresperiode: 2.77%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug per Ende September 2009 3.0 Jahre (Ende 2008: 3.1 Jahre).

## **Ausblick 2009**

PSP Swiss Property hält an der Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2009 fest, die anlässlich der Publikation der Halbjahreszahlen im August 2009 abgegeben wurde. Zu beachten ist, dass diese die aufgrund der Immobilienverkäufe um rund CHF 2.1 Mio. geringeren Nettomietserträge bereits berücksichtigt:

- EBITDA ohne Liegenschaftserfolge: rund CHF 215 Mio. (2008: CHF 208.4 Mio.)
- Leerstandsquote per Jahresende 2009: rund 8% (Juni 2009: 9%)

Dieses Resultat wäre ein Rekordergebnis in der Geschichte von PSP Swiss Property.

## **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 Q3 2009 und Präsentation**

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

[http://www.psp.info/Investor\\_Relations/Reporting/Finanzberichte/\\_x0032\\_009](http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzberichte/_x0032_009)

[http://www.psp.info/Investor\\_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen\\_2009](http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen_2009)

## **Agenda**

Publikation Jahresergebnis 2009	26. Februar 2010
Ordentliche Generalversammlung 2010	30. März 2010
Publikation Quartalsergebnis Q1 2010	11. Mai 2010
Publikation Halbjahresergebnis 2010	17. August 2010
Publikation Quartalsergebnis Q3 2010	12. November 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 2.7 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>	<b>Einheit</b>	<b>2008</b>	<b>Q1-3 2008</b>	<b>Q1-3 2009</b>	<b>Diff. %<sup>1</sup></b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	256 397	192 444	200 285	4.1
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	121 464	72 430	66 901	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	13 860	3 645	11 000	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	184	150	- 19	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	3 263	2 638	5 992	
Reingewinn	CHF 1 000	224 030	150 187	162 910	8.5
Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	124 529	94 129	103 214	9.7
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	208 422	157 929	168 090	6.4
EBITDA-Marge	%	78.1	79.4	80.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 272 189	5 214 765	5 278 434	0.1
Eigenkapital	CHF 1 000	2 587 693	2 575 565	2 671 241	3.2
Eigenkapitalquote	%	49.1	49.4	50.6	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	7.8	8.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 133 989	2 133 693	2 034 902	- 4.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.5	40.9	38.6	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Liegenschaften	Stück	191	195	182	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 983 029	4 967 303	4 994 861	0.2
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.2	5.2	5.3	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.3	4.4	4.5	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3,4</sup>	%	8.3	10.4	9.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	7	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	165 643	167 609	197 425	19.2
<b>Personalbestand</b>					
Periodenende	Stellen	81	81	82	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	78	78	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5</sup>	CHF	5.29	3.54	3.90	10.2
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge <sup>5</sup>	CHF	2.94	2.22	2.47	11.3
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.50 <sup>6</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>7</sup>	CHF	61.83	60.67	63.33	2.4
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern <sup>7</sup>	CHF	72.01	70.47	73.92	2.7
Aktienkurs Periodenende	CHF	52.70	64.85	60.00	13.9

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 2008 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2008.

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 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2008. Barauszahlung erfolgte am 19. Juni 2009.

7 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.