

**Medienmitteilung**

zur sofortigen Veröffentlichung

11. Mai 2011

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 2011**

### **PSP Swiss Property – Positive Ertragsentwicklung aus fortgeführtem Geschäft. Prognose für das Geschäftsjahr 2011 bestätigt.**

In der Berichtsperiode Januar bis März 2011 hat sich das Ergebnis aus dem fortgeführten Geschäft um 3.1% auf CHF 38.4 Mio. erhöht. Per Ende März 2011 war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 70.03 um 1.7% höher als per Ende 2010 (CHF 68.87). Der NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern stieg um 1.5% auf CHF 82.10 (Ende 2010: CHF 80.86).

#### **Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende März 2011 173 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 5.532 Mrd. (Ende 2010: CHF 5.518 Mrd.). Im 1. Quartal 2011 wurden keine Akquisitionen getätigt; zwei kleine, nicht-strategische Immobilien in Thun und Zürich wurden veräussert.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt.

#### **Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote betrug per Ende März 2011 8.8% (Ende 2010: 8.5%). Von den 8.8% waren 1.3%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) trugen insgesamt 4.8%-Punkte zum Leerstand bei; das übrige Anlageportfolio mit einem Anlagewert von CHF 4.4 Mrd. (d.h. der Immobilienbestand ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) trug lediglich 2.7%-Punkte bei.

Von den im Jahr 2011 auslaufenden Mietverträgen (CHF 39.0 Mio.) waren per Ende März 2011 bereits 74% erneuert bzw. verlängert worden, und dies zu leicht besseren Konditionen.

#### **Quartalsergebnis Q1 2011**

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte verringerte sich von CHF 41.5 Mio. auf CHF 37.3 Mio.

Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 0.87 (Q1 2010: CHF 0.98). Der Rückgang ist auf den Wegfall des Reingewinns aus dem aufgegebenen Geschäft (CHF 4.9 Mio. im Jahr 2010) zurückzuführen, bei welchem es sich um die letzte Earn-out-Zahlung aus dem Verkauf der Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden handelte.

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um CHF 2.2 Mio. auf CHF 67.0 Mio. Diese Zunahme um 3.4% ist auf folgende Faktoren zurückzuführen: i) Mietertrag aus der Akquisition (April 2010) der Liegenschaft Seestrasse 353 in Zürich, ii) Mietertrag aus dem im Dezember 2010 fertig gestellten Thermalbad auf dem Hürlimann-Areal in Zürich und iii) Mietertragssteigerungen aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen, v.a. bei renovierten Immobilien.

Der Betriebsaufwand blieb mit CHF 12.2 Mio. relativ stabil (Q1 2010: CHF 11.8 Mio.); einzig die Ausgaben für den Unterhalt und Renovationen der Immobilien stiegen um 21.0% auf CHF 3.9 Mio. (Q1 2010: CHF 3.3 Mio.).

Der Finanzaufwand erhöhte sich leicht auf CHF 11.8 Mio. (Q1 2010: CHF 11.2 Mio.).

Per Ende März 2011 betrug das Eigenkapital (Net Asset Value; NAV) pro Aktie CHF 70.03 (Ende 2010: CHF 68.87). Der NAV pro Aktie vor latenten Steuern belief sich auf CHF 82.10 (Ende 2010: CHF 80.86).

### **Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten**

Mit einer Verschuldungsrate von 35.5% (Ende 2010: 35.7%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen CHF 730 Mio. Bis 2013 werden keine Bankkredite fällig; 2012 werden eine Anleihe über CHF 250 Mio. und eine Privatplatzierung über CHF 40 Mio. zur Rückzahlung fällig. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.62% (Q1 2010: 2.55% bzw. Gesamtjahr 2010: 2.58%). Per Ende März 2011 betragen der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz 2.61% (Ende 2010: 2.61%) und die durchschnittliche Zinsbindung 3.0 Jahre (Ende 2010: 3.2 Jahre).

### **Ausblick 2011**

PSP Swiss Property ist in Bezug auf die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahrs 2011 weiterhin optimistisch. Der Ende Februar 2011 kommunizierte Ausblick bleibt unverändert.

Bei den Leerständen steht die Stabilisierung der Leerstandsquote im Vordergrund. Per Ende 2011 wird mit einer Leerstandsquote von rund 9% gerechnet.

Bei den Arealen stehen das Hürlimann-Areal (Fertigstellung Hotel) und das Löwenbräu-Areal (im Bau), beide in Zürich, im Zentrum. Die übrigen Areale sind interessante Langzeitprojekte, die sich zum Teil noch in der Planungsphase befinden.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands wird für das Jahr 2011 ein EBITDA

ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 220 Mio. erwartet (2010: CHF 223.3 Mio.).

Der leicht tiefere EBITDA hat drei Gründe: i) Wegfall des Erfolgs aus aufgegebenem Geschäft, ii) höhere Investitionen bei einzelnen Liegenschaften zu deren Attraktivitätssteigerung und iii) tiefere Rückerstattungen aus Mehrwertsteuer-Optierungen von Mietverträgen.

### **Weitere Informationen**

#### **PSP Swiss Property**

Giacomo Balzarini, CFO

Tel. +41 (0)44 625 59 59

Mobile +41 (0)79 562 20 72

Vasco Cecchini, CCO

Tel. +41 (0)44 625 57 23

Mobile +41 (0)79 650 84 32

### **Quartalsbericht Q1 2011 und Präsentation**

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

[http://www.psp.info/Finanzberichte\\_2011](http://www.psp.info/Finanzberichte_2011)

[http://www.psp.info/Finanzpraesentationen\\_2011](http://www.psp.info/Finanzpraesentationen_2011)

### **Agenda**

Publikation Halbjahresergebnis 2011

16. August 2011

Publikation Quartalsergebnis Q3 2011

11. November 2011

Publikation Jahresergebnis 2011

28. Februar 2012

Ordentliche Generalversammlung 2012

3. April 2012

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

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.5 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.6 Mrd. aus. Die rund 80 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).

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2010	Q1 2010	Q1 2011	Diff. % <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag;	CHF 1 000	262 979	64 813	67 032	3.4
Like-for-like Wachstum	%	1.9	1.0	1.4	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	180 588	0	0	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 467	964	2 298	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 37	- 4	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 400	4 296	3 062	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	275 921	37 216	38 373	3.1
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	4 904	4 904	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	280 825	42 120	38 373	-8.9
<b>Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>2</sup></b>	<b>CHF 1 000</b>	<b>139 780</b>	<b>41 453</b>	<b>37 303</b>	<b>-10.0</b>
<b>EBITDA ohne Liegenschaftserfolge</b>	<b>CHF 1 000</b>	<b>223 309</b>	<b>63 869</b>	<b>58 417</b>	<b>-8.5</b>
EBITDA-Marge	%	80.3	84.6	82.9	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 589 187	5 315 299	5 625 162	0.6
Eigenkapital	CHF 1 000	2 942 902	2 784 104	2 992 376	1.7
Eigenkapitalquote	%	52.7	52.4	53.2	
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	6.1	5.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 995 248	1 945 518	1 995 659	0.0
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.7	36.6	35.5	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Liegenschaften	Stück	175	177	173	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 309 727	4 997 211	5 303 519	-0.1
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.1	5.2	5.1	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.2	4.5	4.4	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3,4</sup>	%	8.5	7.7	8.8	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	8	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	208 595	231 724	228 358	9.5
<b>Personalbestand</b>					
Periodenende	Stellen	82	81	83	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	77	78	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5,6</sup>	CHF	6.62	1.00	0.90	-10.0
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge<sup>5,6</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>3.30</b>	<b>0.98</b>	<b>0.87</b>	<b>-11.2</b>
<b>Nennwertreduktion pro Aktie</b>	<b>CHF</b>	<b>2.80<sup>8</sup></b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Eigenkapital pro Aktie (NAV)<sup>9</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>68.87</b>	<b>65.96</b>	<b>70.03</b>	<b>1.7</b>
<b>Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern<sup>9</sup></b>	<b>CHF</b>	<b>80.86</b>	<b>76.88</b>	<b>82.10</b>	<b>1.5</b>
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.00	67.70	75.65	0.9

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2010 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2010.

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 Summe aus fortgeführtem und aufgegebenem Geschäft.

6 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

7 Für das Geschäftsjahr 2010. Geplante Barauszahlung Ende Juni 2011.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien, vor Barausschüttung durch Nennwertreduktion (Fussnote 7).