

Medienmitteilung

23. Februar 2021

Jahresergebnis per 31. Dezember 2020

PSP Swiss Property mit einem weiteren erfolgreichen Geschäftsjahr. Antrag zu einer erhöhten Dividende von CHF 3.65 pro Aktie.

Bis heute hat PSP Swiss Property die Herausforderungen der Corona-Krise gut gemeistert. Der Lockdown im Frühling 2020 und die behördlichen Massnahmen gegen Ende 2020 wirkten sich aufgrund der Mietertragsstruktur nur marginal auf das Jahresergebnis aus. Der Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 271.1 Mio. und die Leerstandsquote von 3.0% liegen innerhalb der Prognosen der Gesellschaft.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug Ende 2020 CHF 8.577 Mrd. (Ende 2019: CHF 7.982 Mrd.).

Mit Wirkung per 1. August 2020 haben wir mit der Zürich-Versicherungsgruppe einen Asset-Swap durchgeführt. Erworben wurde für CHF 23.7 Mio. das Geschäftshaus an der Seilerstrasse 8 in Bern mit 4'500 m² Mietfläche (bereits in unserem Eigentum befindet sich die unmittelbar angrenzende Liegenschaft an der Seilerstrasse 8a). Im Gegenzug wurde die Entwicklungsliegenschaft an der Zurlindenstrasse 134 in Zürich für CHF 15.0 Mio. verkauft; dabei resultierte ein Gewinn von CHF 7.6 Mio.

Ende September 2020 haben wir drei attraktive Geschäftshäuser an bester Genfer Innenstadtlage für CHF 295 Mio. (CHF 304.1 Mio. inkl. Transaktionskosten) erworben. Die drei Liegenschaften grenzen unmittelbar aneinander und befinden sich an der Rue de la Confédération 2 (8'100 m² Mietfläche), Rue de la Corraterie 5/7 (5'400 m²) und Rue de la Cité 6 (2'100 m²). Die Substanz der Liegenschaften ist sehr gut und die Lage zwischen dem Bankenquartier, der Altstadt und der Prestigestrasse Rue du Rhône stark frequentiert. Hauptmieterin ist die Verkäuferin UBS; kleinere Flächen sind an fünf Kleinfirmen vermietet. Die UBS wird – nach Umbauten zur Raumaufteilung der Liegenschaften in den nächsten zwei Jahren

– ihre Geschäftsstelle an der Rue de la Confédération 2 aufrechterhalten. Auf Ende März 2022 wird die UBS einen Grossteil der gemieteten Flächen in den beiden Liegenschaften Rue de la Corraterie 5/7 und Rue de la Cité 6 zurückgeben.

Ende März 2020 haben wir für CHF 33.5 Mio. ein Grundstück mit einem Gewerbehause (Baujahr 1975/1991) an der Grubenstrasse 6 in Zürich (Kreis 2) erworben, das durch einen Neubau mit gemischter Nutzung ersetzt wird (rund 5'200 m² Büro- und 6'100 m² Gewerbefläche). Die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 35 Mio. Die neue Liegenschaft wird von der guten Lage profitieren; angrenzend befindet sich die Bus- und S-Bahn-Haltestelle Zürich Binz. Mitte Mai 2020 haben wir das Baugesuch eingereicht. Die Abbrucharbeiten des bestehenden Gebäudes wurden Ende September 2020 abgeschlossen. Der Neubau wird 2021 bis 2023 erstellt.

Das Bürogebäude Grosspeterstrasse 18 in Basel genügt nicht mehr den heutigen Anforderungen. Geplant sind rund 5'600 m² Bürofläche; davon sind bereits 50% an die Swisscom vorvermietet. Weitere 8% der Flächen wurden an einen Gastronomiebetrieb vorvermietet. Die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 37 Mio. Im August 2020 haben wir mit dem Rückbau begonnen. Die Fertigstellung ist für Ende 2022 geplant.

Die im Januar 2019 erworbenen Liegenschaften am Bärenplatz in Bern werden bis Ende 2021 umfassend saniert und modernisiert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 16 Mio. Im Erdgeschoss und im 1. Untergeschoss ist eine Gastronomienutzung (rund 1'100 m²) vorgesehen, darüber Büroflächen (rund 1'300 m²) und in den obersten Gebäudeteilen einige Kleinwohnungen (rund 900 m²). 30% der Flächen (Gastronomiebereich) sind bereits vorvermietet. Mit einem potenziellen Büromieter sind die Verhandlungen fortgeschritten.

Das Hotelprojekt an der „Rue du Marché“ in Genf mit einer Investitionssumme von rund CHF 35 Mio. wurde erfolgreich abgeschlossen. Der Hotelbetreiber citizenM hat Anfang September 2020 seinen Betrieb aufgenommen.

Die Neubewertung der Liegenschaften ergab eine Aufwertung um CHF 101.6 Mio. Davon entfielen CHF 93.7 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 7.9 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Ende 2020 nominal 3.20% (Ende 2019: 3.32%). Die Aufwertung resultierte hauptsächlich aus dem tieferen Diskontierungssatz sowie aus diversen Vermietungen und der Reduktion des Leerstands. Dagegen wirkten sich vorsichtigere Ertragsprognosen im Zusammenhang mit Covid-19 vereinzelt wertvermindernd aus.

Ende 2020 betrug die Leerstandsquote 3.0% (Ende 2019: 3.5%). Vom gesamten Leerstand sind 0.5 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2021 auslaufenden Mietverträgen (CHF 52.4 Mio.) waren bereits 67% erneuert. Die sogenannte Wault (weighted

average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.1 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 5.2 Jahren.

Nachhaltigkeit

Um auch weiterhin unseren Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Ziele zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten, werden wir die spezifischen CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften weiter reduzieren. Im Berichtsjahr haben wir ein neues CO₂-Ziel und den dazugehörigen CO₂-Absenkpfad bis 2050 festgelegt. Wir haben uns das Ziel gesetzt, bis 2035 die spezifischen CO₂-Emissionen zu halbieren (basierend auf den 2019-Emissionen).

Jahresergebnis 2020

Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge betrug CHF 215.8 Mio.; dies entspricht einer Zunahme um CHF 0.6 Mio. oder 0.3% gegenüber dem Vorjahr (2019: CHF 215.2 Mio.). Zu beachten ist dabei, dass 2019 die Auflösung latenter Steuern auf Stufe Gewinn ohne Liegenschaftserfolge einen positiven Einmaleffekt von CHF 22.1 Mio. zur Folge hatte. Klammert man diesen Betrag aus, erhöhte sich der operative Gewinn 2020 sogar um CHF 22.7 Mio. oder 11.8%. Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 4.70 (2019: CHF 4.69).

Der Liegenschaftsertrag stieg um CHF 5.8 Mio. auf CHF 296.3 Mio. (2019: CHF 290.5 Mio.). Dies, obwohl im Zusammenhang mit dem Lockdown Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 4.6 Mio. erfasst wurden. Der Ertrag aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und Projekten erhöhte sich um CHF 3.3 Mio. auf CHF 16.1 Mio. (2019: CHF 12.8 Mio.). Die aktivierten Eigenleistungen haben um CHF 1.3 Mio. auf CHF 6.2 Mio. zugenommen (2019: CHF 4.9 Mio.). Ferner stieg der übrige Ertrag um CHF 3.3 Mio. (hauptsächlich aus gesteigener Rückgewinnung von Mehrwertsteuern) auf CHF 6.4 Mio. (2019: CHF 3.1 Mio.). Der Betriebsaufwand reduzierte sich um CHF 2.2 Mio. auf CHF 55.2 Mio. (2019: CHF 57.4 Mio.). Der Finanzaufwand verringerte sich um CHF 5.9 Mio. auf CHF 13.2 Mio. (2019: CHF 19.1 Mio.).

Der Reingewinn erreichte CHF 292.1 Mio. (2019: CHF 453.4 Mio.). Auch der Rückgang des Reingewinns um CHF 161.3 Mio. oder 35.6% erklärt sich durch Vorjahreseffekte. Nebst dem bereits erwähnten Steuereffekt fiel im Berichtsjahr die Portfolioaufwertung mit CHF 101.6 Mio. gegenüber 2019 (CHF 244.2 Mio.) tiefer aus. Zudem resultierte 2019 ein Erfolg von CHF 15.0 Mio. aus dem Verkauf von zwei Anlageliegenschaften (2020: CHF 0 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 6.37 (2019: CHF 9.89).

Per Ende 2020 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 99.83 (Ende 2019: CHF 97.02). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 119.57 (Ende 2019: CHF 115.82).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.579 Mrd. per Ende 2020 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 52.8% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2019: CHF 4.450 Mrd. bzw. 55.4%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.057 Mrd. bzw. 35.3% der Bilanzsumme (Ende 2019: CHF 2.596 Mrd. bzw. 32.3%). Die geringe Zunahme gegenüber Mitte 2020 (34.3%) war die Folge der fremdfinanzierten Akquisition der Immobilien in Genf in der Höhe von CHF 304 Mio. Per Ende 2020 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei tiefen 0.47% (Ende 2019: 0.73%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 5.0 Jahre (Ende 2019: 4.4 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 1 Mrd. (davon CHF 700 Mio. zugesichert) zur Verfügung.

PSP Swiss Property verfügt über Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil) von Fitch und Issuer Rating A3 (Ausblick stabil) von Moody's.

Ausführungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise

Die von den Behörden im Frühjahr 2020 und gegen Ende 2020 getroffenen Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus belasten die Bevölkerung und die Wirtschaft stark. Wie lange der Weg zurück in die Normalität dauern wird, ist zum heutigen Zeitpunkt noch nicht abschätzbar. Dies hängt davon ab, wie eine künftige Ausbreitung des Coronavirus eingedämmt werden kann und wie schwer der Lockdown im Frühling 2020 und die aktuellen Einschränkungen die Wirtschaft beschädigt haben bzw. noch werden.

Dank der breiten Portfolio-Diversifikation und dem Fokus auf Büronutzung an zentralen Lagen ist das Exposure von PSP Swiss Property in den von behördlichen Betriebsschliessungen betroffenen Branchen überschaubar. Mieter aus diesen Branchen sind zudem in unterschiedlichem Ausmass betroffen. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 4.6 Mio. erfolgswirksam erfasst. Der Stand des Mietinkassos belief sich 2020 auf hohe 97%. Die durch den Lockdown bedingten offenen Mietzinsforderungen betrugen per Ende 2020 CHF 5.4 Mio.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. Februar 2021 wurde eine 0.200%-Anleihe (All-in 0.22%) mit einem Volumen von CHF 200 Mio. und einer Fälligkeit im Jahr 2031 emittiert. Am 16. Februar 2021 wurde eine 0.000%-

Privatplatzierung (All-in -0.42%) mit einem Volumen von CHF 50 Mio. und einer Fälligkeit im September 2021 emittiert.

Wesentliche Anträge an die Generalversammlung vom 31. März 2021

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2020 eine erhöhte ordentliche Dividendenausschüttung von CHF 3.65 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.60). In Relation zum Gewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 77.6%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2020 von CHF 118.30 ergibt dies eine Rendite von 3.1%.

Es stellen sich, mit Ausnahme von Herr Nathan Hetz, alle Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses sowie Herr Dr. Luciano Gabriel als Präsident des Verwaltungsrats für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss und der Vergütungsausschuss sollen aus den drei bisherigen Mitgliedern bestehen, nämlich den Herren Prof. Dr. Peter Forstmoser, Adrian Dudle und Josef Stadler, wobei Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser weiterhin als Vorsitzender beider Ausschüsse vorgesehen ist. Der Nominationsausschuss soll ebenfalls aus den bisherigen drei Mitgliedern, Herrn Josef Stadler (Vorsitz), Frau Corinne Denzler und Herrn Adrian Dudle, bestehen.

Ausserdem beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2021.

Marktumfeld und Ausblick 2021

Ein Ausblick auf die Schweizer Wirtschaftsentwicklung bleibt schwierig, insbesondere wegen den Mitte Januar 2021 behördlich verordneten Massnahmen und den Unsicherheiten rund um die weitere Entwicklung der Corona-Krise. Diese Unwägbarkeiten könnten bis weit in das laufende Geschäftsjahr andauern. Genauso schwierig ist es, die Auswirkungen auf den Immobiliensektor vorausszusehen. Wir gehen davon aus, dass sich die Büroflächennachfrage weiterhin auf gut gelegene und leicht erreichbare Standorte konzentrieren wird, während die Vermarktung und Vermietung an peripheren Lagen schwierig bleiben wird. Der Non-Food-Retail-Vermietungsmarkt bleibt wohl bis auf weiteres sehr schwierig.

Unser Fokus bleibt unverändert: Wir modernisieren ausgewählte Immobilien, entwickeln unsere Projekte weiter und bleiben aktiv in der Vermietung. Zukäufe kommen nur in Frage, wenn sie langfristig Mehrwert in Aussicht stellen. Bezüglich Finanzierung halten wir an unserer bewährten konservativen Politik fest. Und wie in der Vergangenheit werden wir bei Bedarf auch den Kapitalmarkt prüfen.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir einen leicht höheren Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 275 Mio. (2020: CHF 271.1 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2021

mit einer Quote von rund 4.5% (Ende 2020: 3.0%). Die Prognosen betreffend Ebitda und Leerstände stehen unter Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Corona-Krise. Sie basieren auf der Annahme einer baldigen Lockerung des aktuellen Teil-Lockdowns und einer relativ raschen Normalisierung der allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2019	2020	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	290 460	296 274	2.0%
EPRA like-for-like Veränderung	%	1.2	-0.2 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	244 176	101 578	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	12 835	16 115	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	14 961	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 957	12 571	
Reingewinn	CHF 1 000	453 425	292 091	-35.6%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge³	CHF 1 000	215 214	215 795	0.3%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	256 145	271 058	5.8%
Ebitda-Marge	%	82.0	83.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	8 036 244	8 665 045	7.8%
Eigenkapital	CHF 1 000	4 450 220	4 579 165	2.9%
Eigenkapitalquote	%	55.4	52.8	
Eigenkapitalrendite	%	10.5	6.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 596 136	3 057 204	17.8%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	32.3	35.3	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	162	160	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	7 259 441	7 681 998	5.8%
Brutto-Rendite	%	4.0	3.8	
Netto-Rendite	%	3.4	3.3	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.5	3.0	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	12	16	
Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	722 223	895 091	23.9%
Personalbestand				
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	94/89	96/89	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	9.89	6.37	-35.6%
EPS ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	4.69	4.70	0.3%
EPRA EPS	CHF	3.94	4.32	9.7%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.60	3.65⁵	1.4%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁶	CHF	97.02	99.83	2.9%
NAV vor Abzug latenter Steuern⁶	CHF	115.82	119.57	3.2%
EPRA NRV	CHF	119.20	123.19	3.3%
Aktienkurs Periodenende	CHF	133.60	118.30	-11.5%

1 Differenz zu 2019 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2019.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Covid-19 Einfluss beträgt +1.5%.

3 Der „Gewinn ohne Liegenschaftserfolge“ entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des „Gewinn ohne Liegenschaftserfolge“.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Antrag an die GV vom 31. März 2021 für das Geschäftsjahr 2020: Ausschüttung einer Dividende.

6 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

Weitere Informationen

Giacomo Balzarini, CEO · Tel. +41 (0)44 625 59 59 · Mobile +41 (0)79 207 32 40

Vasco Cecchini, CCO & Head IR · Tel. +41 (0)44 625 57 23 · Mobile +41 (0)79 650 84 32

Bericht und Präsentation sind unter www.psp.info verfügbar

www.psp.info/Finanzberichte

www.psp.info/Praesentationen

Heute, 9 Uhr (CET): Webcast in Deutsch

Registrierung (erforderlich) [here](#).

Sollten bei der Registrierung Probleme auftreten, wählen Sie bitte 10-15 Minuten vor Beginn die folgende Nummer: CH/Europe +41 (0) 58 310 50 00; UK +44 (0) 207 107 0613; US +1 (1) 631 570 56 13

Heute, 11 Uhr (CET): Telefonkonferenz in Englisch (Q & A only)

Registrierung (erforderlich) [here](#).

Sollten bei der Registrierung Probleme auftreten, wählen Sie bitte 10-15 Minuten vor Beginn die folgende Nummer: CH/Europe +41 (0) 58 310 50 00; UK +44 (0) 207 107 0613; US +1 (1) 631 570 56 13

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2021 · 31. März 2021 · ohne physische Präsenz von Aktionärinnen und Aktionäre am Sitz der Gesellschaft, Kolinplatz 2, 6300 Zug

Publikation Q1 2021 · 30. April 2021

Publikation H1 2021 · 20. August 2021

Publikation Q1-Q3 2021 · 9. November 2021

Publikation FY 2021 · 22. Februar 2022

Ordentliche Generalversammlung 2022 · 31. März 2022

Ordentliche Generalversammlung vom Mittwoch, 31. März 2021 (ohne persönliche Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären)

Die ordentliche Generalversammlung findet am **Mittwoch, 31. März 2021 um 11.00 Uhr am Sitz der Gesellschaft, Kolinplatz 2, in 6300 Zug** statt. Die ordentliche Generalversammlung wird gemäss Art. 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Verordnung 3) vom 19. Juni 2020 **ohne persönliche Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären** durchgeführt. Die Stimmrechte können ausschliesslich durch den **unabhängigen Stimmrechtsvertreter** ausgeübt werden.

Die Einladung mit den Traktanden und Anträgen des Verwaltungsrats – samt Antwortschein zur Vollmachts- und Weisungserteilung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter – wird den stimmberechtigten Aktionärinnen und Aktionären voraussichtlich am Dienstag, 9. März 2021 per Post zugestellt. Die Einladung wird zudem im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie auf www.psp.info publiziert. Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter können mit dem Antwortschein oder dem elektronischen Vollmachts- und Weisungserteilungssystem „netVote“ per Internet auf <https://netvote.ch/pspswissproperty> erteilt werden. Der ausgefüllte und unterzeichnete Antwortschein muss spätestens am Montag, 29. März 2021, 17.00 Uhr (MESZ), beim unabhängigen Stimmrechtsvertreter, der Proxy Voting Services GmbH, Grossmünsterplatz 1, Postfach, CH-8024 Zürich, eintreffen. Elektronische Vollmachten und Weisungen bzw. Weisungsänderungen sind bis spätestens am Montag, 29. März 2021, 23.59 Uhr (MESZ), zu erteilen.

Die am Donnerstag, 25. März 2021, 17.00 Uhr (MESZ), (Stichtag) im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre sind an der Generalversammlung stimmberechtigt. Das

Aktienregister wird bis am Donnerstag, 25. März 2021, nachgeführt. Vom 26. März 2021 bis und mit 31. März 2021 bleibt das Aktienregister geschlossen.

Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die Generalversammlung erfolgt die beantragte Dividendenausschüttung ab dem 8. April 2021 (Zahlungsdatum), mit ex-Datum am 6. April 2021.

Massgeblich sind in jedem Fall die Angaben in der Einladung und auf dem Antwortschein, die ausdrücklich vorbehalten werden.

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 8.6 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.2 Mrd. aus. Die 96 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).



[Join us on LinkedIn](#)

None of the information in this press release constitutes an offer of securities for sale in the United States. Securities may not be offered or sold in the United States absent registration or an exemption from registration. None of the securities of the Company referred to in this press release have been or will be registered under the United States Securities Act of 1933, as amended (the "Securities Act"), or under the applicable securities laws of any state or other