

Medienmitteilung
zur sofortigen Veröffentlichung

14. November 2008

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 2008

PSP Swiss Property – Solides Ergebnis dank reduzierter Leerstandsquote, höherer Mieteinnahmen sowie tieferer Betriebskosten. Starke Eigenkapitalbasis und intakter Zugang zu Fremdmitteln. EBITDA- (CHF 205 Mio.) und Leerstandsprognosen (9%) für das Jahr 2008 bestätigt.

In der Berichtsperiode Januar bis September 2008 hat die PSP Swiss Property ihre Ertragskraft gegenüber der vergleichbaren Vorjahresperiode erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte betrug CHF 94.1 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 92.3 Mio.). Der entsprechende Gewinn pro Aktie erhöhte sich um 5.2% auf CHF 2.22. Massgebend für das operativ erfreuliche Ergebnis war der kontinuierliche Abbau der Leerstände auf 10.4% per Ende September 2008; Ende 2006 betrug die Leerstandsquote noch 13.9%.

Immobilienportfolio

Seit Ende Juni 2008 wurden weder Anlageimmobilien gekauft noch verkauft. Im 3. Quartal 2008 wurde der Büroneubau auf dem Hürlimann-Areal, das „DL 4“ (Zürich, Brandschenkestrasse 152a) mit einer Nutzfläche von rund 2 500 m², fertig gestellt und durch PSP Swiss Property bezogen. Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2008 195 Büro- und Geschäftshäuser an besten Lagen. Dazu kamen 7 Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende September 2008 CHF 5.135 Mrd. (Ende 2007: CHF 5.001 Mrd.).

Die laufenden Arealentwicklungen wurden im 3. Quartal 2008 planmässig weitergeführt. Der Fortschritt auf dem Hürlimann-Areal in Zürich ist dabei speziell zu erwähnen: i) Bauabschluss und Bezug des Neubaus „DL 4“. ii) 14 Eigentumswohnungen im Malzturm wurden an die Käufer übertragen. Die Abwicklung der restlichen 6 verkauften Wohnungen wird bis Ende 2008 abgeschlossen. iii) Für die Erstellung eines modernen Thermalbads in Kombination mit einem

4-Sterne-Boutique-Hotel wurde die Baufreigabe erteilt. Der Baubeginn erfolgt Anfang 2009. Die Inbetriebnahme des Thermalbads ist für Herbst 2010, die Eröffnung des Hotels im Frühling 2011 geplant. Die Investitionen für dieses Projekt betragen rund CHF 55 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

Positive Leerstandsentwicklung

Seit Mitte 2008 wurde die Leerstandsquote von 10.6% auf 10.4% gesenkt. Von den 10.4% Leerstand sind insgesamt 3.2%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die laufenden Sanierungsarbeiten werden im 4. Quartal 2008 bzw. im Jahr 2009 abgeschlossen.

Erfreuliches Finanzergebnis Januar bis September 2008

Der Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge erhöhte sich von CHF 92.3 Mio. auf CHF 94.1 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 2.22 oder 5.2% mehr als in der Vorjahresperiode (CHF 2.11). Der Reingewinn inklusive Bewertungsdifferenzen erreichte in der Berichtsperiode CHF 150.2 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 179.7 Mio.). Auch in der Berichtsperiode ergab sich durch eine Aufwertung per Mitte Jahr ein positiver Beitrag zum Reingewinn, der allerdings geringer ausfiel als im Vorjahr. Per Ende März und Ende September erfolgen keine externen Bewertungen der Liegenschaften. Der Gewinn pro Aktie inklusive Bewertungsdifferenzen betrug CHF 3.54 (Vorjahresperiode: CHF 4.11).

Der Betriebsertrag sank per Ende September 2008 um CHF 27.0 Mio. oder 9.1% auf CHF 271.3 Mio. Dabei betrug die Aufwertung der Anlageliegenschaften CHF 72.4 Mio. oder CHF 37.7 Mio. weniger als in der Vorjahresperiode. Sehr positiv entwickelte sich der Liegenschaftsertrag, der sich um 4.5% von CHF 184.1 Mio. auf CHF 192.4 Mio. erhöhte. Diese Zunahme war hauptsächlich eine Folge des Leerstandsabbaus.

Der Betriebsaufwand reduzierte sich um CHF 6.5 Mio. oder 13.4% auf CHF 42.0 Mio. Dabei sank der ordentliche Betriebsaufwand der Liegenschaften um CHF 1.4 Mio. oder 11.5% auf CHF 10.6 Mio. Grund für diese Abnahme waren tiefere Betriebs- und Nebenkosten durch den erzielten Leerstandsabbau. Auch die Position „Unterhalt und Renovationen der Liegenschaften“ verringerte sich, und zwar um CHF 1.1 Mio. oder 8.6% auf CHF 11.2 Mio. Der allgemeine Betriebs- und Verwaltungsaufwand sank um CHF 3.3 Mio. oder 33.4% auf CHF 6.6 Mio.

Dank der positiven Ertragsentwicklung sowie der verbesserten Kostenstruktur konnte der EBITDA ohne Bewertungseffekte um 13.6% auf CHF 157.9 Mio. erhöht werden (Vorjahresperiode: CHF 139.0 Mio.); die EBITDA-Marge erreichte 79.4% (Vorjahresperiode: 74.8%).

Per Ende September 2008 stieg das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) auf CHF 60.67, ein Plus von 1.6% gegenüber Ende 2007 (CHF 59.71). Der NAV vor latenten Steuern stieg um 2.2% auf CHF 70.47 (Ende 2007: CHF 68.94). Zu berücksichtigen ist, dass im Juni 2008 eine Nennwertreduktion von CHF 2.40 pro Aktie ausgeschüttet wurde.

Starke Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 2.576 Mrd. – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 49.4% (Ende 2007: 49.4%) – weist PSP Swiss Property weiterhin eine ausserordentlich starke Eigenkapitalbasis auf. Die Finanzierungsbasis wurde durch Ausweitung einzelner Kreditbeziehungen mit ausgewählten Banken weiter gestärkt, dies trotz schwierigem Marktumfeld. Der Verschuldungsgrad lag per Ende September 2008 mit 40.9% (Ende 2007: 40.7%) deutlich unter dem Branchendurchschnitt.

Aktienrückkaufsprogramm

Am 21. Oktober 2008 ist ein Aktienrückkaufsprogramm kommuniziert und zwei Tage später mit einer 2. Handelslinie an der SIX Swiss Exchange eröffnet worden. Aktienrückkäufe sollen – zum Nutzen der Gesellschaft – nur dann erfolgen, wenn sich der Kurs der PSP-Aktie gegenüber ihrem inneren Wert (NAV), der per Ende September 2008 CHF 60.67 betrug, stark negativ entwickelt.

Die im Rahmen des Aktienrückkaufsprogramms zurückgekauften Aktien sollen den jeweiligen ordentlichen Generalversammlungen 2009 bis 2011 zur Vernichtung vorgeschlagen werden. Seit dem 24. Oktober 2008 wurden insgesamt 262 000 Aktien zurückgekauft, was einem Stimmrechtsanteil von 0.56% entspricht. Zusammen mit den bereits gehaltenen 4 448 746 eigenen Aktien hielt PSP Swiss Property AG per 13. November 2008 insgesamt 4 710 746 eigene Aktien (10.04% der Stimmrechte).

Ausblick 2008

Für das gesamte Geschäftsjahr 2008 hält PSP Swiss Property an der bereits früher kommunizierten positiven Prognose fest: i) EBITDA ohne Liegenschaftserfolge: CHF 205 Mio. (2007: CHF 193.9 Mio.), ii) Leerstandsquote per Jahresende: ~ 9% (Ende 2007: 10.6%).

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 2008

Der Bericht ist unter www.psp.info als PDF-Dokument verfügbar.

Agenda

Publikation Jahresergebnis 2008	27. Februar 2009
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 2.3 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	2007	Q3 YTD 2007	Q3 YTD 2008	Diff. % ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	247 354	184 088	192 444	4.5
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	218 543	110 102	72 430	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 350	2 260	3 645	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	114	114	150	
Übriger Ertrag	CHF 1 000	2 185	1 740	2 638	51.6
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	284 849	173 357	150 187	-13.4
Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft ²	CHF 1 000	6 326	6 326	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	291 175	179 683	150 187	-16.4
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	120 556	92 274	94 129	2.0
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	193 942	139 029	157 929	13.6
EBITDA-Marge	%	75.5	74.8	79.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 133 838	5 007 923	5 214 765	1.6
Eigenkapital	CHF 1 000	2 534 754	2 427 121	2 575 565	1.6
Eigenkapitalquote	%	49.4	48.5	49.4	
Eigenkapital-Rendite	%	11.5	9.6	7.8	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	2 087 767	2 102 468	2 133 693	2.2
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	40.7	42.0	40.9	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	194	197	195	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 839 678	4 729 697	4 967 303	2.6
Brutto-Rendite ³	%	5.2	5.3	5.2	
Netto-Rendite ³	%	4.3	4.3	4.4	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	10.6	13.6	10.4	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	6	6	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	161 107	154 056	167 609	4.0

Personalbestand

Periodenende	Stellen	82	79	81	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	79	74	78	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6}	CHF	6.71	4.11	3.54	-13.9
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{5,6}	CHF	2.78	2.11	2.22	5.2
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.40 ⁷	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)	CHF	59.71	57.20	60.67	1.6
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern	CHF	68.94	65.78	70.47	2.2
Aktienkurs Periodenende	CHF	57.20	61.80	64.85	13.4

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Jan. bis 30. Sept. 2007 bzw. Bilanzwert per 31. Dez. 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 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 2007. Barauszahlung erfolgte am 25. Juni 2008.