

Medienmitteilung
zur sofortigen Veröffentlichung

11. Mai 2010

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 2010

PSP Swiss Property – Stabile Erträge und effektives Kosten- Management. Erhöhung der EBITDA-Prognose für das Jahr 2010 auf CHF 215 Mio.

In der Berichtsperiode Januar bis März 2010 hat sich das Ergebnis, auch dank Sonderfaktoren, gegenüber der Vorjahresperiode deutlich erhöht: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 23.8% auf CHF 41.5 Mio. (1. Quartal 2009: CHF 33.5 Mio.). Per Ende März 2010 war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 65.96 um 1.6% höher als per Ende 2009 (CHF 64.95). Der NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern stieg um 1.4% auf CHF 76.88 (Ende 2009: CHF 75.79).

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende März 2010 177 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen und 8 Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende März 2010 CHF 5.229 Mrd. (Ende 2009: CHF 5.216 Mrd.). Während der Berichtsperiode wurden zwei kleine Objekte aus dem Anlageportfolio (in Grolley und Solothurn) für insgesamt CHF 4.7 Mio. veräussert.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Erwähnenswert ist die neuste Entwicklung auf dem Gurtenareal bei Bern: Das Baugesuch für dieses Projekt (Um- und Neubauten) wurde Ende Februar 2010 eingereicht. Von der Gesamtnutzfläche von ca. 31 000 m² entfällt rund je die Hälfte auf Eigentumswohnungen und auf Gewerbe- und Dienstleistungsflächen. Der Baustart ist für Mitte 2011 geplant, so dass die Fertigstellung gegen Ende 2013 erfolgen wird. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 93 Mio. (exkl. Land und Infrastruktur).

Stabile Leerstandsquote

Die Leerstandsquote betrug Ende März 2010 7.7% (Ende 2009: 7.5%). Davon waren 1.6%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Das Portfolio Zürich-West mit einem Anlagewert von CHF 0.6 Mrd. trägt 3.7%-Punkte zum

Leerstand bei. Das Kernanlageportfolio (d.h. ohne Berücksichtigung der Liegenschaften in Sanierung sowie des Portfolios Zürich-West) mit einem Wert von CHF 4.3 Mrd. weist eine Leerstandsquote von lediglich 2.9% auf.

Quartalsergebnis Q1 2010

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um CHF 8.0 Mio. auf CHF 41.5 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 0.98 oder 22.5% mehr als in der Vorjahresperiode (CHF 0.80).

Die deutliche Ergebnissteigerung gegenüber der Vorjahresperiode ist hauptsächlich durch folgende Sonderfaktoren geprägt: i) „Reingewinn aus aufgegebenem Geschäft“ von CHF 4.9 Mio. (nach Steuern) aus dem Mitte 2007 verkauften Geschäftsbereich „Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden“. In der Berichtsperiode wurde der definitive Betrag der zweiten und letzten Zahlung festgelegt. Die Gesamtentschädigung aus dem Verkauf dieses Geschäftsbereichs beläuft sich auf CHF 18.3 Mio. (CHF 8.0 Mio. im Berichtsjahr 2007, CHF 4.0 Mio. im Berichtsjahr 2009 und CHF 6.3 Mio. im Berichtsjahr 2010) und ii) „Übriger Ertrag“ von CHF 3.7 Mio. durch die freiwillige MWSt-Optierung eines grösseren Mietvertrags.

Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten

Mit einer Verschuldungsrate von 36.6% (Ende 2009: 37.2%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen aktuell CHF 690 Mio. In den Jahren 2010 bis 2012 werden keine Bankkredite zur Refinanzierung fällig. Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.55% (1. Quartal 2009: 2.49% bzw. Gesamtjahr 2009: 2.54%). Per Ende März 2010 betragen der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz 2.59% (Ende 2009: 2.63%) und die durchschnittliche Zinsbindung 3.2 Jahre (Ende 2009: 3.0 Jahre).

Ausblick 2010

PSP Swiss Property erhöht die EBITDA-Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2010 von „über CHF 210 Mio.“ auf neu „rund CHF 215 Mio.“. Die Verbesserung reflektiert die höher als erwartet ausgefallene letzte Erfolgsbeteiligung aus dem Verkauf des Geschäftsbereichs „Immobilienbewirtschaftung für Drittkunden“.

Die Leerstandsquote von rund 8% per Jahresende wird bestätigt. Durch den per Mitte 2010 fertig werdenden Neubau Businesspark Richtistrasse in Wallisellen könnten weitere 1.2%-Punkte dazukommen.

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 2010 und Präsentation

Beide Dokumente sind unter www.psp.info als PDF-Dokument verfügbar.

http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzberichte/Finanzberichte_2010

http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen_2010

Agenda

Publikation Halbjahresergebnis 2010

17. August 2010

Publikation Quartalsergebnis Q3 2010

12. November 2010

Ordentliche Generalversammlung 2011

1. April 2011

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 2.8 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	2009	Q1 2009	Q1 2010	Diff. % ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	264 559	68 215	64 813	- 5.0
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	112 370	4 499	0	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 471	4	964	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 13	- 16	- 4	
Total Übrige Erträge	CHF 1 000	6 541	359	4 296	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	228 076	36 986	37 216	0.6
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	3 138	0	4 904	
Total Reingewinn	CHF 1 000	231 214	36 986	42 120	13.9
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	136 495	33 495	41 453	23.8
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	221 113	54 738	63 869	16.7
EBITDA-Marge	%	79.5	79.8	84.6	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 304 607	5 243 921	5 315 299	0.2
Eigenkapital	CHF 1 000	2 741 394	2 599 930	2 784 104	1.6
Eigenkapitalquote	%	51.7	49.6	52.4	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	5.7	6.1	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 975 206	2 084 293	1 945 518	- 1.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	37.2	39.7	36.6	

Portfoliokennzahlen

Anzahl Liegenschaften	Stück	179	189	177	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 997 237	4 992 853	4 997 211	0.0
Brutto-Rendite ³	%	5.2	5.5	5.2	
Netto-Rendite ³	%	4.4	4.7	4.5	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	7.5	8.4	7.7	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8	7	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	218 405	180 973	231 724	6.1

Personalbestand

Periodenende	Stellen	80	79	81	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	76	76	77	

Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6}	CHF	5.53	0.89	1.00	12.4
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge ^{5,6}	CHF	3.26	0.80	0.98	22.5
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.70 ⁷	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁸	CHF	64.95	62.73	65.96	1.6
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern ⁸	CHF	75.79	73.10	76.88	1.4
Aktienkurs Periodenende	CHF	58.50	48.00	67.70	15.7

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2009 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2009.

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 2009. Geplante Barauszahlung Ende Juni 2010.

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