

Medienmitteilung

zur sofortigen Veröffentlichung

12. November 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 30. September 2010

PSP Swiss Property – Solides Quartalsergebnis, leicht erhöhte Jahresprognosen.

In der Berichtsperiode Januar bis September 2010 hat sich das Ergebnis gegenüber der Vorjahresperiode leicht verbessert: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg um 3.5% auf CHF 108.4 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 104.7 Mio.). Per Ende September 2010 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 65.60 (Ende 2009: CHF 64.95), dies trotz der Nennwertrückzahlung von CHF 2.70 pro Aktie Ende Juni 2010. Der NAV vor latenten Steuern belief sich auf CHF 76.80 (Ende 2009: CHF 75.79).

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2010 178 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen und 7 Areale mit attraktiven Entwicklungsprojekten. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug per Ende September 2010 CHF 5.369 Mrd. (Ende 2009: CHF 5.216 Mrd.). In der Berichtsperiode wurden eine Immobilie in Zürich für CHF 45.1 Mio. gekauft und fünf kleinere Objekte aus dem Anlageportfolio für insgesamt CHF 15.0 Mio., bzw. 21.4% über der letzten Bewertung, veräussert.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Folgende Fortschritte sind dabei erwähnenswert: i) Gurtenareal, Wabern bei Bern: Das Baugesuch für dieses Projekt (Um- und Neubauten) wurde Ende Februar 2010 eingereicht. Der Baustart ist für Mitte 2011 geplant, so dass die Fertigstellung gegen Ende 2013 erfolgen könnte. ii) Löwenbräu-Areal, Zürich: Das gesamte Projekt wird schrittweise bis 2013 realisiert. Die ersten Erweiterungen und Umbauten werden voraussichtlich 2011 fertig gestellt. Die Vermarktung der Eigentumswohnungen begann im 2. Quartal 2010 und verläuft weiterhin sehr erfreulich. Nach dem Bilanzstichtag erfolgte ein Teilverkauf des Areals (Kunstgalerien und Museen) an die Trägerschaft der „Löwenbräu-Kunst AG“, an der die Stadt Zürich beteiligt ist. Die Eigentumsübertragung wird nach Fertigstellung der Um- bzw. Neubauten voraussichtlich im Frühjahr 2012 erfolgen.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote betrug per Ende September 2010 9.0% (Ende 2009: 7.5%); der Anstieg seit Ende 2009 ist – wie erwartet und bereits kommuniziert – auf die Fertigstellung der beiden Neubauten in Wallisellen zurückzuführen.

Von den 9.0% waren 1.2%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) trugen insgesamt 5.5%-Punkte zum Leerstand bei. Der Leerstandsbeitrag des Kernanlageportfolios mit einem Anlagewert von CHF 4.3 Mrd. (d.h. der Immobilienbestand ohne Berücksichtigung der Liegenschaften in Sanierung sowie derjenigen in Zürich-West und Wallisellen) betrug lediglich 2.3%-Punkte.

Quartalsergebnis Januar bis September 2010

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um CHF 3.7 Mio. auf CHF 108.4 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 2.56 oder 2.0% mehr als in der Vorjahresperiode (CHF 2.51).

Die Ergebnissteigerung gegenüber der Vorjahresperiode ist hauptsächlich auf die folgenden Faktoren zurückzuführen: Ertrag aus aufgegebenem Geschäft, tiefere Betriebskosten dank gezieltem Kosten-Management sowie tieferem Zinsaufwand.

Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten

Mit einer Verschuldungsrate von 37.2% (Ende 2009: 37.2%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. In der Berichtsperiode konnten Zinsabsicherungsgeschäfte abgeschlossen werden, dank denen PSP Swiss Property auch mittelfristig weiterhin vom historisch tiefen Zinsniveau profitieren wird. Bis 2013 werden keine Bankkredite fällig; 2012 werden Anleihen über CHF 290 Mio. fällig. Die PSP Swiss Property verfügt über ungenutzte Kreditlinien von CHF 600 Mio. Dieser substanzielle Betrag erlaubt der Gesellschaft eine weiterhin äusserst flexible Kapitalbewirtschaftung und schafft die nötige Basis für Akquisitionen.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz betrug in der Berichtsperiode 2.58% (Vorjahresperiode: 2.52% bzw. Gesamtjahr 2009: 2.54%). Per Ende September 2010 betrug die durchschnittliche Zinsbindung 3.3 Jahre (Ende 2009: 3.0 Jahre).

Ausblick 2010

Aufgrund des besseren als erwarteten Geschäftsgangs wird die EBITDA-Prognose für das gesamte Geschäftsjahr 2010 auf „mehr als CHF 215 Mio.“ erhöht.

Die Leerstandsprognose per Jahresende wird ebenfalls verbessert; es wird ein Wert unter 9% erwartet.

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 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 Jahresergebnis 2010	25. Februar 2011
Ordentliche Generalversammlung 2011	1. April 2011
Publikation Quartalsergebnis Q1 2011	11. Mai 2011
Publikation Halbjahresergebnis 2011	16. August 2011
Publikation Quartalsergebnis Q3 2011	11. November 2011

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.4 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.4 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	2009	Q1-3 2009	Q1-3 2010	Diff. % ¹
Liegenschaftsertrag; like-for-like Wachstum	CHF 1 000	264 559	200 285	196 627	- 1.8 1.7
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	112 370	66 901	50 384	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	12 471	11 000	3 229	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 13	- 19	- 29	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 541	5 992	5 725	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	228 076	164 400	143 734	- 12.6
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	3 138	0	4 904	
Total Reingewinn	CHF 1 000	231 214	164 400	148 638	- 9.6
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge²	CHF 1 000	136 495	104 704	108 374	3.5
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	221 113	168 090	171 951	2.3
EBITDA-Marge	%	79.5	80.6	82.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 304 607	5 278 434	5 447 235	2.7
Eigenkapital	CHF 1 000	2 741 394	2 671 241	2 801 487	2.2
Eigenkapitalquote	%	51.7	50.6	51.4	
Eigenkapital-Rendite	%	8.7	8.7	6.9	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 975 206	2 034 902	2 024 846	2.5
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	37.2	38.6	37.2	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Liegenschaften	Stück	179	182	178	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	4 997 237	4 994 861	5 178 616	3.6
Brutto-Rendite ³	%	5.2	5.3	5.1	
Netto-Rendite ³	%	4.4	4.5	4.4	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	7.5	9.2	9.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	8	7	7	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	218 405	197 425	190 142	- 12.9
Personalbestand					
Periodenende	Stellen	80	82	83	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	76	78	79	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6}	CHF	5.53	3.94	3.52	- 10.7
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge^{5,6}	CHF	3.26	2.51	2.56	2.0
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.70 ⁷	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	64.95	63.33	65.60	1.0
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern⁸	CHF	75.79	73.92	76.80	1.3
Aktienkurs Periodenende	CHF	58.50	60.00	72.65	24.2

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 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. Barauszahlung erfolgte am 23. Juni 2010.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.