

Medienmitteilung
zur sofortigen Veröffentlichung

11. November 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 30. September 2011

PSP Swiss Property – Sehr erfreuliches Quartalsergebnis. Prognose für das Geschäftsjahr 2011 bestätigt.

In den ersten neun Monaten 2011 hat sich der Reingewinn ohne Bewertungseffekte gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode um 4.4% auf CHF 113.1 Mio. verbessert. Unter Berücksichtigung der Bewertungseffekte stieg das Ergebnis sogar um 57.6% auf CHF 234.3 Mio. Per Ende September 2011 (d.h. nach der Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie am 23. Juni 2011) war das Eigenkapital pro Aktie (NAV) mit CHF 71.33 um 3.6% höher als per Ende 2010 (CHF 68.87). Der NAV pro Aktie vor Abzug latenter Steuern stieg um 4.0% auf CHF 84.11 (Ende 2010: CHF 80.86).

Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende September 2011 168 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sechs attraktive Entwicklungsareale und zwei Einzelprojekte. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios betrug CHF 5.714 Mrd. (Ende 2010: CHF 5.518 Mrd.). In der Berichtsperiode wurden keine Akquisitionen getätigt; sechs Immobilien wurden für CHF 55.4 Mio., 18.0% über der letzten Bewertung, veräussert.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Erwähnenswert sind dabei der Baubeginn auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern sowie die Einreichung des erneuerten Baugesuchs für das Areal „Paradiso“ in Lugano. Gurtenareal: Von den 101 Stockwerkeinheiten sind bereits 40 Stück reserviert. Im Juli 2011 begannen die Bauarbeiten für den neuen „Vorderer Sternen“ an der Theaterstrasse 22 am Bellevue in Zürich. Bis im Frühjahr 2013 entsteht ein Ersatzneubau mit Gastronomie- und Büroflächen. Die Investitionssumme für diesen Neubau beträgt rund CHF 12 Mio. Im Weiteren konnte kürzlich mit dem Umbau des „Kesselhauses“ auf dem Hürlimann-Areal in Zürich gestartet werden; die Investitionssumme für dieses Bürohaus mit rund 700 m² Bürofläche beträgt rund CHF 5 Mio.

Leerstandsquote

Die Leerstandsquote betrug per Ende September 2011 8.6% (Ende 2010: 8.5%). Von den 8.6% waren 1.7%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen, wobei 0.5%-Punkte bereits wiedervermietet sind. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) trugen 4.4%-Punkte zum Leerstand bei; der grösste Teil des Anlageportfolios mit einem Anlagewert von CHF 4.5 Mrd. (d.h. der Immobilienbestand ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) trugen lediglich 2.5%-Punkte bei.

Von den im Jahr 2011 auslaufenden Mietverträgen (CHF 39.0 Mio.) waren per Ende September 2011 bereits 96% erneuert bzw. verlängert worden, und dies zu durchschnittlich leicht höheren Mieten.

Quartalsergebnis Januar bis September 2011

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte stieg gegenüber der entsprechenden Vorjahresperiode von CHF 108.4 Mio. auf CHF 113.1 Mio. Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 2.64 (Vorjahresperiode: CHF 2.56).

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um CHF 7.2 Mio. auf CHF 203.9 Mio. Diese Zunahme ist auf folgende Faktoren zurückzuführen: i) Mietertrag aus der Akquisition der Liegenschaft an der Seestrasse 353 in Zürich (April 2010), ii) Mietertrag aus dem im Dezember 2010 fertig gestellten Thermalbad auf dem Hürlimann-Areal in Zürich und iii) zusätzlicher Mietertrag aufgrund erfolgreicher Neuvermietungen sowie ausserordentlicher Erträge, welche im 2. Quartal 2011 anfielen.

Der Betriebsaufwand erhöhte sich leicht auf CHF 39.7 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 38.3 Mio.). Der Finanzaufwand sank geringfügig auf CHF 34.7 Mio. (Vorjahresperiode: CHF 34.9 Mio.).

Per Ende September 2011 betrug das Eigenkapital (Net Asset Value; NAV) pro Aktie CHF 71.33 (Ende 2010: CHF 68.87). Der NAV pro Aktie vor latenten Steuern belief sich auf CHF 84.11 (Ende 2010: CHF 80.86).

Solide Kapitalstruktur, tiefe Fremdkapitalkosten

Mit einer Verschuldungsrate von 34.6% (Ende 2010: 35.7%) bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Die unbenutzten Kreditlimiten betragen CHF 720 Mio. Bis 2013 laufen keine zugesicherten Bankkredite aus; 2012 werden eine Anleihe über CHF 250 Mio. und eine Privatplatzierung über CHF 40 Mio. zur Rückzahlung fällig.

Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz lag in der Berichtsperiode bei 2.56% (Vorjahresperiode: 2.58%) und die durchschnittliche Zinsbindung per Ende September 2011 bei 2.8 Jahren (Ende 2010: 3.2 Jahre).

Eigene Aktien

Während der Berichtsperiode wurden 558 020 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 80.38 verkauft. Zudem wurden seit dem 1. Oktober 2011 weitere 110 000 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 82.60 pro Aktie verkauft. Aktuell hält PSP Swiss Property 5.39% der ausgegebenen Aktien.

Ausblick 2011

PSP Swiss Property ist in Bezug auf die Ergebnisentwicklung des Geschäftsjahrs 2011 weiterhin optimistisch und bestätigt die Mitte Jahr verbesserten Prognosen: Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands wird für 2011 ein EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von CHF 225 Mio. erwartet (2010: CHF 223.3 Mio.).

Die Leerstandsquote für das Gesamtportfolio dürfte per Jahresende 2011, wie bereits früher kommuniziert, unter 9% liegen.

Im Fokus bei den Arealen stehen das Hürlimann-Areal (Fertigstellung Hotel sowie Umbau „Kesselhaus“ als letzte Etappen) und das Löwenbräu-Areal, beide in Zürich, sowie das Gurtenareal in Wabern bei Bern. Die übrigen Areale befinden sich zum Teil noch in der Planungsphase.

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2010	Q1-3 2010	Q1-3 2011	Diff. %¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	262 979	196 627	203 865	3.7
Like-for-like Wachstum	%	1.9	1.7	2.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	180 588	50 384	152 816	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 467	3 229	8 143	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 37	- 29	17	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 400	5 725	7 825	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	275 921	143 734	234 268	63.0
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	4 904	4 904	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	280 825	148 638	234 268	57.6
Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge²	CHF 1 000	139 780	108 374	113 127	4.4
EBITDA ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	223 309	171 951	176 892	2.9
EBITDA-Marge	%	80.3	82.0	81.9	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 589 187	5 447 235	5 803 060	3.8
Eigenkapital	CHF 1 000	2 942 902	2 801 487	3 087 741	4.9
Eigenkapitalquote	%	52.7	51.4	53.2	
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	6.9	10.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 995 248	2 024 846	2 006 482	0.6
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.7	37.2	34.6	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Liegenschaften	Stück	175	178	168	
Bilanzwert Liegenschaften	CHF 1 000	5 309 727	5 178 616	5 427 584	2.2
Brutto-Rendite ³	%	5.1	5.1	5.0	
Netto-Rendite ³	%	4.2	4.4	4.3	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) ^{3,4}	%	8.5	9.0	8.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	7	8	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	208 595	190 142	286 221	37.2
Personalbestand					
Periodenende	Stellen	82	83	83	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	79	77	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ^{5,6}	CHF	6.62	3.52	5.46	55.1
Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge^{5,6}	CHF	3.30	2.56	2.64	3.1
Nennwertreduktion pro Aktie	CHF	2.80⁷	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁸	CHF	68.87	65.60	71.33	3.6
Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern⁸	CHF	80.86	76.80	84.11	4.0
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.00	72.65	81.70	8.9

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 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. Barauszahlung erfolgte am 23. Juni 2011.

8 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

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 Q3 2011 und Präsentation

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

http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzberichte/Finanzberichte_2011

http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen_2011

Agenda

Publikation Jahresergebnis 2011	28. Februar 2012
Ordentliche Generalversammlung 2012	3. April 2012
Publikation Quartalsergebnis Q1 2012	11. Mai 2012
Publikation Halbjahresergebnis 2012	17. August 2012
Publikation Quartalsergebnis Q3 2012	13. November 2012

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt Büro- und Geschäftshäuser im Wert von CHF 5.7 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.7 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).

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 jurisdiction of the United States.