

**Medienmitteilung**

zur sofortigen Veröffentlichung

28. Februar 2012

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

## **Jahresergebnis per 31. Dezember 2011**

### **PSP Swiss Property – Rekordergebnis mit Antrag zu einer höheren Ausschüttung an die Aktionäre. EBITDA- und Leerstands-Prognosen übertroffen. Optimistischer Ausblick für 2012.**

Im Jahr 2011 hat sich das Ergebnis gegenüber dem Vorjahr wiederum stark verbessert: Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich um 6.6% auf CHF 149.0 Mio.; einschliesslich Bewertungseffekte stieg er sogar um 46.4% auf CHF 404.0 Mio. Der entsprechende Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.47 (2010: CHF 3.30); derjenige mit Bewertungseffekten erhöhte sich auf CHF 9.40 (2010: CHF 6.62). Per Ende Dezember 2011 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 75.28 (Ende 2010: CHF 68.87). Der NAV vor Abzug der latenten Steuern belief sich auf CHF 89.02 (Ende 2010: CHF 80.86). Der Verwaltungsrat beantragt eine Barausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. Dies entspricht einer Erhöhung um 7.1% gegenüber der Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie im Vorjahr.

#### **Immobilienportfolio**

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende 2011 168 Büro- und Geschäftshäuser an erstklassigen Lagen. Dazu kamen sieben attraktive Entwicklungsareale und zwei Einzelprojekte; der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende 2011 CHF 5.958 Mrd. (Ende 2010: CHF 5.518 Mrd.). In der Berichtsperiode wurden keine Immobilien erworben, jedoch im Rahmen der kontinuierlichen Portfoliobereinigung sechs kleinere Objekte aus dem Anlageportfolio für insgesamt CHF 55.4 Mio., bzw. 16.7% über der letzten Bewertung, veräussert (IFRS: 8.4%).

Die Neubewertung des Immobilienportfolios resultierte in einer Aufwertung um CHF 325.1 Mio. (2010: CHF 180.6 Mio.). Der grösste Teil dieser Wertsteigerung folgte aus Änderungen bei den Diskontierungssätzen, erfolgreichen Neuvermietungen sowie Vertragsverlängerungen zu höheren Mieten.

Die laufenden Arealentwicklungen wurden planmässig weitergeführt. Erwähnenswert ist dabei der Baubeginn auf dem Gurtenareal in Wabern bei Bern, wobei von den 101 Stockwerkeinheiten per Ende 2011 bereits 48 Stück reserviert waren. 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 m<sup>2</sup> Bürofläche beträgt rund CHF 5 Mio. Am 1. März 2012 wird das Boutique Hotel „B2“ auf dem Hürlimann-Areal eröffnet.

### **Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote betrug Ende 2011 8.3% (Ende 2010: 8.5%). Der leichte Rückgang war v.a. eine Folge erfolgreicher Teilvermietungen der beiden im Jahr 2010 fertig gestellten Neubauten in Wallisellen (Richtistrasse 9 und 11). Von den 8.3% waren 1.6%-Punkte auf laufende Sanierungsarbeiten an diversen Liegenschaften zurückzuführen. 0.9%-Punkte davon betrafen die Sanierung der Liegenschaft Aarbergstrasse 94 in Biel. 0.6%-Punkte stammten von der Liegenschaft Laupenstrasse 18/18a in Bern. Die Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen (Anlagewert CHF 0.8 Mrd.) machten insgesamt 4.1 %-Punkte des Leerstands aus. Auf die übrigen Liegenschaften mit einem Anlagewert von CHF 4.7 Mrd. (d.h. das Gesamtportfolio ohne die Liegenschaften in Sanierung sowie diejenigen in Zürich-West und Wallisellen) entfielen 2.6 %-Punkte.

### **Jahresergebnis 2011**

Der Reingewinn ohne Bewertungseffekte erhöhte sich von CHF 139.8 Mio. auf CHF 149.0 Mio.; pro Aktie betrug er CHF 3.47 (2010: CHF 3.30). Der Reingewinn mit Bewertungseffekten erreichte CHF 404.0 Mio. (2010: CHF 280.8 Mio.), pro Aktie CHF 9.40 (2010: CHF 6.62).

Die Erhöhung des Reingewinn ohne Bewertungseffekte um CHF 9.2 Mio. ist hauptsächlich auf die folgenden Faktoren zurückzuführen: i) um CHF 7.7 Mio. höheren Liegenschaftsertrag (2010: CHF 263.0 Mio.), ii) um CHF 2.5 Mio. höhere Erträge aus dem Verkauf von Stockwerkeinheiten (2010: CHF 0.8 Mio.), iii) um CHF 2.0 Mio. höheren übrigen Ertrag (2010: CHF 5.2 Mio.), iv) um CHF 2.8 Mio. tieferen Unterhalts- und Renovationsaufwand der Liegenschaften (2010: CHF 19.3 Mio.) und v) um CHF 2.0 Mio. tieferen Finanzaufwand (2010: CHF 46.3 Mio.). Zu beachten ist in diesem Zusammenhang auch, dass im Vorjahr ein Ertrag aus aufgegebenem Geschäft von CHF 4.9 Mio. anfiel, welcher sich im Berichtsjahr nicht mehr wiederholte.

Der EBITDA ohne Bewertungseffekte stieg um 4.1% auf CHF 232.5 Mio. (2010: CHF 223.3 Mio.). Die EBITDA-Marge verbesserte sich auf 81.5% (2010: 80.3%).

### **Starke Kapitalstruktur, sinkende Fremdkapitalkosten**

Mit einer Verschuldungsrate von 32.2% (Ende 2010: 35.7%) 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. 2012 werden Anleihen über CHF 290 Mio., aber keine Bankkredite fällig.

Der durchschnittliche Zinssatz lag per 31. Dezember 2011 bei 2.49% (Ende 2010: 2.61%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 2.9 Jahre (Ende 2010: 3.2 Jahre).

Die PSP Swiss Property verfügt über ungenutzte Kreditlinien von CHF 780 Mio. Dieser substantielle Betrag ermöglicht der Gesellschaft weiterhin eine hohe Flexibilität.

### **Anträge an die Generalversammlung vom 3. April 2012**

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2011 eine Ausschüttung von CHF 3.00 pro Aktie aus den Reserven aus Kapitaleinlagen (2010: Nennwertrückzahlung von CHF 2.80 pro Aktie). In Relation zum Jahresgewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 86.5 %; im Verhältnis zum aktuellen Aktienkurs ergibt dies eine Rendite von 3.9%.

Im Weiteren stellen sich alle Verwaltungsratsmitglieder für eine weitere einjährige Amtsperiode zur Wiederwahl.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Am 3. Januar 2012 wurde die Liegenschaft an der Seftigenstrasse 259 in Wabern verkauft. Der Verkaufserfolg wurde gemäss IFRS per 31. Dezember 2011 als Aufwertungserfolg erfasst, da der Verkauf zu diesem Zeitpunkt bereits vertraglich geregelt war.

Am 27. Januar 2012 wurde der Erwerb eines Baurechts zur Erstellung einer bereits baurechtlich bewilligten Wellness- und Spa-Anlage auf dem Gelände des Lido Locarno beurkundet. PSP Swiss Property wird rund CHF 26 Mio. in dieses Projekt investieren. Der Bau der Anlage, die schon vermietet ist, wird voraussichtlich bis Mitte 2013 dauern.

Seit dem 1. Januar 2012 wurden 107 000 eigene Aktien zu durchschnittlich CHF 78.22 pro Aktie verkauft.

### **Ausblick 2012**

PSP Swiss Property blickt aufgrund ihrer starken Marktstellung, ihrer soliden Kapitalbasis und der hohen Qualität ihres Immobilienportfolios mittel- und langfristig zuversichtlich in die Zukunft. Generell ist die Gesellschaft – wenn auch nicht vorbehaltlos – optimistisch für 2012. PSP Swiss Property beobachtet das wirtschaftliche Umfeld – in der Schweiz, in Europa und weltweit – nicht

erst seit der Subprime- und Finanzkrise 2007 aufmerksam. Auch wenn sich die Schweiz den grösseren Problemen vieler Euro-Länder bisher weitgehend entziehen konnte, dürfte die Problematik um die internationale Staatsverschuldung, verbunden mit dem starken Franken, die Schweizer Wirtschaft künftig beeinträchtigen. Aus diesem Grund verfolgt die Gesellschaft weiterhin ihre zurückhaltenden Akquisitionsstrategie und konservative Finanzierungspolitik.

Im laufenden Jahr stehen die Weiterentwicklung der Areale und Projekte, Investitionen in das Anlageportfolio sowie gezielte Vermietungsaktivitäten im Zentrum der operativen Tätigkeiten. Im Rahmen der Portfoliooptimierung sind in einzelnen Liegenschaften auch 2012 substanzielle Investitionen zur Attraktivitätssteigerung geplant.

Unter der Annahme eines konstanten Immobilienbestands wird für 2012 ein EBITDA (ohne Liegenschaftserfolge) von über CHF 230 Mio. erwartet (2011: CHF 232.5 Mio.).

Bei den Leerständen in unserem Anlageportfolio steht die Stabilisierung der Leerstandsquote im Vordergrund; dabei wird mit einer Quote von rund 9% per Ende 2012 gerechnet (Ende 2011: 8.3%).

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2010	2011	Δ in % <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	262 979	270 675	2.9
EPRA like-for-like Wachstum	%	2.6	2.0	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	180 588	325 068	
Erfolg aus Liegenschaftsverkäufen	CHF 1 000	3 467	7 504	
Erfolg aus Anteilen assoziierter Unternehmen	CHF 1 000	- 37	68	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 400	10 268	
Reingewinn aus fortgeführtem Geschäft	CHF 1 000	275 921	403 994	46.4
Reingewinn aus ausgegebenem Geschäft	CHF 1 000	4 904	0	
Total Reingewinn	CHF 1 000	280 825	403 994	43.9
<b>Total Reingewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>2</sup></b>	CHF 1 000	<b>139 780</b>	<b>149 020</b>	6.6
<b>EBITDA ohne Liegenschaftserfolge</b>	CHF 1 000	<b>223 309</b>	<b>232.532</b>	4.1
EBITDA-Marge	%	80.3	81.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	5 589 187	6 050 916	8.3
Eigenkapital	CHF 1 000	2 942 902	3 268 894	11.1
Eigenkapitalquote	%	52.7	54.0	
Eigenkapital-Rendite	%	9.7	13.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	1 995 248	1 946 894	- 2.4
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.7	32.2	
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Anzahl Liegenschaften	Stück	175	168	
<b>Bilanzwert Liegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>5 309 727</b>	<b>5 611 591</b>	5.7
Brutto-Rendite <sup>3</sup>	%	5.1	4.9	
Netto-Rendite <sup>3</sup>	%	4.2	4.2	
Leerstandsquote Periodenende (CHF) <sup>3,4</sup>	%	8.5	8.3	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Stück	7	9	
<b>Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>208 595</b>	<b>346 879</b>	66.3
<b>Personalbestand</b>				
Periodenende	Stellen	82	84	
Entsprechend Vollzeitstellen	Stellen	78	77	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>				
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>5,6</sup>	CHF	6.62	9.40	42.0
<b>Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge<sup>5,6</sup></b>	CHF	<b>3.30</b>	<b>3.47</b>	5.2
<b>Ausschüttung pro Aktie</b>	CHF	<b>2.80</b>	<b>3.00<sup>7</sup></b>	7.1
<b>Eigenkapital pro Aktie (NAV)<sup>8</sup></b>	CHF	<b>68.87</b>	<b>75.28</b>	9.3
<b>Eigenkapital pro Aktie vor latenten Steuern<sup>8</sup></b>	CHF	<b>80.86</b>	<b>89.02</b>	10.1
Aktienkurs Periodenende	CHF	75.00	78.60	4.8

1 Differenz zu Vorjahresperiode 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 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2012.

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

### **Geschäftsbericht 2011 und Präsentation**

Beide Dokumente sind unter [www.psp.info](http://www.psp.info) als PDF-Dokument verfügbar.

[http://www.psp.info/Investor\\_Relations/Reporting/Finanzberichte/Finanzberichte\\_2011](http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzberichte/Finanzberichte_2011)

[http://www.psp.info/Investor\\_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen\\_2011](http://www.psp.info/Investor_Relations/Reporting/Finanzpraesentationen/Finanzpraesentationen_2011)

### **Ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2012**

Die ordentliche Generalversammlung findet am 3. April 2012 im Kongresshaus Zürich statt. Die Einladung wird den stimmberechtigten Aktionären per Post zugestellt und im Schweizerischen Handelsamtsblatt publiziert bzw. in Kurzfassung in mehreren Tageszeitungen veröffentlicht. Das Aktienregister wird bis am 29. März 2012 nachgeführt; vom 30. März 2012 bis und mit 3. April 2012 bleibt das Aktienregister geschlossen. Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die ordentliche Generalversammlung erfolgt die beantragte Barausschüttung voraussichtlich am 12. April 2012 (Zahlungsdatum), mit ex-Datum am 5. April 2012.

### **Agenda**

Ordentliche Generalversammlung 2012	3. April 2012, Kongresshaus Zürich
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 rund CHF 6 Mrd. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 3.5 Mrd. aus. Die 84 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.