

# Medienmitteilung

30. April 2021

## Quartalsergebnis per 31. März 2021

# **PSP Swiss Property mit einem erfolgreichen Q1 2021. PSP Swiss Property sieht sich für das laufende Jahr gut positioniert.**

**PSP Swiss Property hat die Herausforderungen der anhaltenden Corona-Krise im Q1 2021 gut gemeistert. Die Corona-Krise bzw. die behördlichen Massnahmen wirkten sich nur marginal auf das Quartalsergebnis aus. PSP Swiss Property sieht sich für das laufende Jahr durch ihr hochwertiges Qualitätsportfolio sowie der soliden Kapitalstruktur gut positioniert. Die Ebitda- und die Leerstands-Prognosen werden bestätigt.**

### **Immobilienportfolio**

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende März 2021 CHF 8.641 Mrd. (Ende 2020: CHF 8.577 Mrd.). Im Q1 2021 wurde das Entwicklungsprojekt „Seestrasse“ in Kilchberg für CHF 20 Mio. und mit einem Gewinn von CHF 7.3 Mio. verkauft. Beim Projekt „Residenza Parco Lago“ in Paradiso (bei Lugano) wurden weitere 13 Stockwerkeinheiten verkauft. Insgesamt sind 62% der Einheiten verkauft und 4% reserviert. Das Projekt wird im laufenden Quartal fertiggestellt. Ferner wurde der Neubau „ATMOS“ in Zürich-West erfolgreich abgeschlossen und ins Anlageportfolio umklassifiziert. „ATMOS“ war schon vor einem Jahr voll vermietet und bietet rund 24 000 m<sup>2</sup> moderne Büroflächen. Derzeit sind die Mieter mit ihrem individuellen Innenausbau beschäftigt. Die beiden Anlageliegenschaften an der Zeughausgasse 26/28 in Bern und der Zollstrasse 6 in Zürich wurden als Entwicklungsprojekte umklassifiziert. Das heutige Hotel Metropole an der Zeughausgasse 26/28 in der Berner Altstadt wird seit Januar 2021 umfassend renoviert (Projekt „Metropole“). Das historische Gebäude erhält ein neues Hotelkonzept sowie eine erweiterte Restaurantnutzung. Die Flächen sind bereits zu 100% vorvermietet. Der Umbau wird bis Sommer 2022 dauern, die Investitionssumme beläuft sich auf rund CHF 20 Mio. Die Liegenschaft an der Zollstrasse 6 in Zürich wird komplett saniert. Die Verkaufsflächen im Erdgeschoss bleiben

während den Bauarbeiten, die bis Ende 2021 dauern werden, in Betrieb. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 4 Mio.

Ende März 2021 betrug die Leerstandsquote 3.1% (Ende 2020: 3.0%). Vom gesamten Leerstand sind 0.5 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2021 auslaufenden Mietverträgen (CHF 52.4 Mio.) waren per Ende März 2021 75% erledigt. Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 3.9 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 4.6 Jahren.

### **Quartalsergebnis Q1 2021 (Januar bis März)**

In der Berichtsperiode wurde ein Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 61.8 Mio. erwirtschaftet, was einer Zunahme um CHF 13.7 Mio. oder 28.5% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (Q1 2020: CHF 48.1 Mio.). Die Zunahme ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 3.4 Mio.) und höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 12.4 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass im Q1 2021 Corona-bedingt Mietzinsersasse in der Höhe von CHF 1.6 Mio. gewährt wurden (in der Vorjahresperiode gab es noch keine Mietzinsersasse). Kostenseitig konnten die Finanzierungskosten im Vergleich zur Vorjahresperiode gesenkt werden (- CHF 0.9 Mio.). Der Betriebsaufwand blieb mit CHF 13.2 Mio. relativ stabil (Q1 2020: CHF 12.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 1.35 (Q1 2020: CHF 1.05).

Der Reingewinn erreichte CHF 88.8 Mio. (Q1 2020: CHF 47.9 Mio.). Die Steigerung des Reingewinns um CHF 40.9 Mio. oder 85.3% gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich einerseits durch die oben erwähnten Effekte, andererseits durch die Portfolioaufwertung. Denn die interne Wertanalyse per Ende März 2021 führte zu einem Review durch den externen Schätzungsexperten. Die resultierende Aufwertung betrug CHF 33.2 Mio. (Q1 2020: Abwertung um CHF 0.2 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.94 (Q1 2020: CHF 1.04).

Per Ende März 2021 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 98.26 (Ende 2020: CHF 99.83). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 118.25 (Ende 2020: CHF 119.57). Zu beachten ist, dass der Dividendenanspruch der Aktionäre für das Geschäftsjahr 2020 mit Datum der ordentlichen Generalversammlung entstanden ist. Am 31. März 2021 wurde eine Dividendenausschüttung von CHF 3.65 brutto pro Aktie beschlossen. Folglich wurde bereits per 31. März 2021 beim Eigenkapital bzw. beim Eigenkapital pro Aktie die Ausschüttung abgezogen. Die Dividendenauszahlung erfolgte am 8. April 2021.

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.507 Mrd. per Ende März 2021 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 51.6% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2020: CHF 4.579 Mrd. bzw. 52.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.017 Mrd. bzw. 34.6% der Bilanzsumme (Ende 2020: CHF 3.057 Mrd. bzw. 35.3%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz lag bei tiefen 0.38% (Ende 2020: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 5.4 Jahre (Ende 2020: 5.0 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 995 Mio. (davon CHF 700 Mio. zugesichert) zur Verfügung.

PSP Swiss Property verfügt über Ratings von zwei internationalen Rating-Agenturen: Senior Unsecured Rating A- (Ausblick stabil) von Fitch und Issuer Rating A3 (Ausblick stabil) von Moody's.

### **Ausführungen im Zusammenhang mit der Corona-Krise**

Dank der breiten Portfolio-Diversifikation und der Ausrichtung auf Büronutzung an zentralen Lagen ist das Exposure von PSP Swiss Property in den von behördlichen Betriebsschliessungen betroffenen Branchen überschaubar. Mieter aus diesen Branchen sind zudem in unterschiedlichem Ausmass betroffen. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 1.6 Mio. erfolgswirksam erfasst (2020 insgesamt CHF 4.6 Mio.). Der Stand des Mietinkassos belief sich im Q1 2021 auf hohe 98% (2020: 97%). Die durch den Lockdown bedingten offenen Mietzinsforderungen betrugen per Ende März 2021 CHF 7.4 Mio. (Ende 2020: CHF 5.4 Mio.).

### **Marktumfeld und Ausblick 2021**

Ein präziser Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr ist aufgrund der anhaltenden Pandemie schwierig. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach Büroflächen vorübergehend stagniert. Der Markt für Retail-Flächen, mit Ausnahme der High-Street-Zonen, bleibt wohl bis auf weiteres angespannt.

Unser Fokus bleibt unverändert: Wir modernisieren ausgewählte Immobilien, entwickeln unsere Projekte weiter und bleiben aktiv in der Vermietung. Zukäufe kommen nur in Frage, wenn sie langfristig Mehrwert in Aussicht stellen. Nicht-strategische Immobilien werden wir weiterhin selektiv verkaufen. Bezüglich Finanzierung halten wir an unserer bewährten konservativen Politik fest.

Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir weiterhin einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 275 Mio. (2020: CHF 271.1 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2021 nach wie vor mit einer Quote von rund 4.5% (Ende März 2021: 3.1%). Die Prognosen betreffend

Ebitda und Leerstände stehen unter Vorbehalt der weiteren Entwicklung der Corona-Krise. Sie basieren auf der Annahme einer anhaltenden schrittweisen Lockerung der behördlich angeordneten Massnahmen und einer entsprechenden Normalisierung des wirtschaftlichen Umfelds.

## Kennzahlen

| Finanzielle Kennzahlen                              | Einheit   | 2020                    | Q1 2020       | Q1 2021           | +/- <sup>1</sup> |
|---|-----------|-------------------------|---------------|-------------------|------------------|
| Liegenschaftsertrag                                 | CHF 1 000 | 296 274                 | 74 042        | 77 434            | 4.6%             |
| EPRA like-for-like Veränderung                      | %         | -0.2                    | 0.5           | -2.1 <sup>2</sup> |                  |
| Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften            | CHF 1 000 | 101 578                 | -235          | 33 152            |                  |
| Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)              | CHF 1 000 | 16 115                  | 851           | 13 240            |                  |
| Total übrige Erträge                                | CHF 1 000 | 12 571                  | 1 024         | 623               |                  |
| Reingewinn  | CHF 1 000 | 292 091                 | 47 928        | 88 814            | 85.3%            |
| <b>Gewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>3</sup></b> | CHF 1 000 | <b>215 795</b>          | <b>48 117</b> | <b>61 839</b>     | 28.5%            |
| <b>Ebitda ohne Liegenschaftserfolge</b>             | CHF 1 000 | <b>271 058</b>          | <b>63 301</b> | <b>78 459</b>     | 23.9%            |
| Ebitda-Marge  | %         | 83.4                    | 83.4          | 85.9              |                  |
| <b>Bilanzsumme</b>                                  | CHF 1 000 | <b>8 665 045</b>        |               | <b>8 731 089</b>  | 0.8%             |
| <b>Eigenkapital</b>                                 | CHF 1 000 | <b>4 579 165</b>        |               | <b>4 507 098</b>  | -1.6%            |
| Eigenkapitalquote                                   | %         | 52.8                    |               | 51.6              |                  |
| Eigenkapitalrendite                                 | %         | 6.5                     |               | 7.8               |                  |
| Zinspflichtiges Fremdkapital                        | CHF 1 000 | 3 057 204               |               | 3 016 817         | -1.3%            |
| Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme             | %         | 35.3                    |               | 34.6              |                  |
| <b>Portfoliokennzahlen</b>                          |           |                         |               |                   |                  |
| Anzahl Anlageliegenschaften                         | Stück     | 160                     |               | 160               |                  |
| <b>Bilanzwert Anlageliegenschaften</b>              | CHF 1 000 | <b>7 681 998</b>        |               | <b>7 899 810</b>  | 2.8%             |
| Brutto-Rendite                                      | %         | 3.8                     |               | 3.8               |                  |
| Netto-Rendite                                       | %         | 3.3                     |               | 3.3               |                  |
| Leerstandsquote Periodenende (CHF)                  | %         | 3.0                     |               | 3.1               |                  |
| Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften            | Stück     | 16                      |               | 16                |                  |
| <b>Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften</b> | CHF 1 000 | <b>895 091</b>          |               | <b>741 650</b>    | -17.1%           |
| <b>Personalbestand</b>                              |           |                         |               |                   |                  |
| Mitarbeiter/Vollzeitstellen                         | Personen  | 96/89                   |               | 99/91             |                  |
| <b>Kennzahlen pro Aktie</b>                         |           |                         |               |                   |                  |
| Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>                 | CHF       | 6.37                    | 1.04          | 1.94              | 85.3%            |
| <b>EPS ohne Liegenschaftserfolge<sup>4</sup></b>    | CHF       | <b>4.70</b>             | <b>1.05</b>   | <b>1.35</b>       | 28.5%            |
| <b>EPRA EPS</b>                                     | CHF       | <b>4.32</b>             | <b>1.04</b>   | <b>1.12</b>       | 7.8%             |
| <b>Ausschüttung pro Aktie</b>                       | CHF       | <b>3.65<sup>5</sup></b> | <b>n.a.</b>   | <b>n.a.</b>       |                  |
| <b>Eigenkapital pro Aktie (NAV)<sup>6</sup></b>     | CHF       | <b>99.83</b>            |               | <b>98.26</b>      | -1.6%            |
| <b>NAV vor Abzug latenter Steuern<sup>6</sup></b>   | CHF       | <b>119.57</b>           |               | <b>118.25</b>     | -1.1%            |
| <b>EPRA NRV</b>                                     | CHF       | <b>123.19</b>           |               | <b>121.76</b>     | -1.2%            |
| Aktienkurs Periodenende                             | CHF       | 118.30                  |               | 115.20            | -2.6%            |

1 Differenz zu Q1 2020 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2020.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Covid-19 Einfluss beträgt +0.2% (2020: +1.5%, Q1 2020: +0.5%).

3 Der „Gewinn ohne Liegenschaftserfolge“ entspricht dem Reingewinn ohne Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften, ohne den Nettoerfolg aus Verkäufen von Anlageliegenschaften und ohne den damit verbundenen Steueraufwand. Der Erfolg aus den Verkäufen von selbst entwickelten Objekten ist hingegen Bestandteil des „Gewinn ohne Liegenschaftserfolge“.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Für das Geschäftsjahr 2020: Barauszahlung erfolgte am 8. April 2021.

6 Bezogen auf Anzahl ausstehender Aktien.

### **Weitere Informationen**

Giacomo Balzarini, CEO · Tel. +41 (0)44 625 59 59 · Mobile +41 (0)79 207 32 40

Vasco Cecchini, CCO & Head IR · Tel. +41 (0)44 625 57 23 · Mobile +41 (0)79 650 84 32

### **Bericht und Präsentation sind unter [www.psp.info](http://www.psp.info) verfügbar**

[www.psp.info/Finanzberichte](http://www.psp.info/Finanzberichte)

[www.psp.info/Praesentationen](http://www.psp.info/Praesentationen)

### **Heute, 9:30 Uhr (CET): Telefonkonferenz in Englisch (Q & A only)**

Registrierung (erforderlich) [here](#).

Sollten bei der Registrierung Probleme auftreten, wählen Sie bitte 10-15 Minuten vor Beginn die folgende Nummer: CH/Europe +41 (0) 58 310 50 00; UK +44 (0) 207 107 0613; US +1 (1) 631 570 56 13

### **Agenda**

Publikation H1 2021 · 20. August 2021

Publikation Q1-Q3 2021 · 9. November 2021

Publikation FY 2021 · 22. Februar 2022

Ordentliche Generalversammlung 2022 · 31. März 2022

### **PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen**

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 8.6 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.2 Mrd. aus. Die 99 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).



[Join us on LinkedIn](#)

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