

Medienmitteilung

20. August 2021

Halbjahresergebnis per 30. Juni 2021

PSP Swiss Property mit erfolgreichem H1 2021

PSP Swiss Property hat die Herausforderungen der anhaltenden Corona-Krise im H1 2021 gut gemeistert. Die Corona-Krise bzw. die behördlichen Massnahmen wirkten sich nur marginal auf das Halbjahresergebnis aus. PSP Swiss Property sieht sich durch ihr hochwertiges Qualitätsportfolio sowie der soliden Kapitalstruktur gut positioniert. Die Ebitda-Prognose wird bestätigt, die Leerstands-Prognose wird leicht verbessert.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende Juni 2021 CHF 8.962 Mrd. (Ende 2020: CHF 8.577 Mrd.). Bereits im Q1 2021 wurde das Entwicklungsprojekt „Seestrasse“ in Kilchberg für CHF 20 Mio. und mit einem Gewinn von CHF 7.3 Mio. verkauft. Im Q2 2021 wurde ein kleinerer Teil des Restareals in Wädenswil für CHF 0.4 Mio. und mit einem Gewinn von CHF 0.358 Mio. verkauft. Beim Projekt „Residenza Parco Lago“ in Paradiso (bei Lugano) sind 67% der Einheiten verkauft und 8% reserviert. Das Projekt wird Ende 2021 fertiggestellt. Der Neubau „ATMOS“ in Zürich-West wurde bereits im Q1 2021 erfolgreich abgeschlossen und ins Anlageportfolio umklassifiziert. „ATMOS“ war vor Fertigstellung voll vermietet und bietet rund 24 000 m² moderne Büroflächen. Drei Anlageliegenschaften wurden als Entwicklungsprojekte umklassifiziert. Das Hotel Metropole an der Zeughausgasse 26/28 in der Berner Altstadt wird seit Januar 2021 umfassend renoviert. 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 Liegenschaften an der Zollstrasse 6 und an der Gartenstrasse 32 in Zürich werden komplett saniert. An der Zollstrasse 6 bleiben die Verkaufsflächen im Erdgeschoss während der Bauarbeiten, die bis Ende 2021 dauern werden, offen. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 4 Mio. Für die Renovationsarbeiten an der Gartenstrasse 32 bis Mitte 2022 sind rund CHF 7 Mio. vorgesehen.

Die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab eine Aufwertung um CHF 325.0 Mio. Davon entfielen CHF 254.9 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 70.1 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Aufwertung resultierte hauptsächlich aus dem tieferen Diskontierungssatz sowie aus fertiggestellten Neubauten und Sanierungen und diversen Vermietungen. Dagegen wirkten sich vorsichtigere Ertragsprognosen im Zusammenhang mit Covid-19 vereinzelt wertvermindernd aus. Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Mitte 2021 nominal 3.10% (Ende 2020: 3.20%).

Ende Juni 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 Juni 2021 79% erledigt. Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.0 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 4.8 Jahren.

Halbjahresergebnis H1 2021 (Januar bis Juni)

In der Berichtsperiode wurde ein Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 112.6 Mio. erwirtschaftet, was einer Zunahme um CHF 14.3 Mio. oder 14.6% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (H1 2020: CHF 98.3 Mio.). Die Steigerung ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 6.6 Mio.) sowie höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 14.0 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass im H1 2021 Corona-bedingt Mietzinserlasse in der Höhe von CHF 3.5 Mio. gewährt wurden (H1 2020: CHF 2.3 Mio.). Kostenseitig konnten die Finanzierungskosten im Vergleich zur Vorjahresperiode gesenkt werden (- CHF 1.3 Mio.). Der Betriebsaufwand ist gegenüber der Vorjahresperiode (CHF 25.9 Mio.) um CHF 2.4 Mio. auf CHF 28.2 Mio. gestiegen. Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge pro Aktie, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 2.45 (H1 2020: CHF 2.14).

Der Reingewinn erreichte CHF 371.4 Mio. (H1 2020: CHF 121.8 Mio.). Die Steigerung des Reingewinns um CHF 249.6 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich einerseits durch die oben erwähnten Effekte, andererseits aber vor allem durch die Portfolioaufwertung in der Höhe von CHF 325.0 Mio. (H1 2020: CHF 31.1 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 8.10 (H1 2020: CHF 2.66).

Per Ende Juni 2021 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 104.46 (Ende 2020: CHF 99.83); zu beachten ist hierbei die am 8. April 2021 erfolgte Dividendenausschüttung

von CHF 3.65 pro Aktie. Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 125.91 (Ende 2020: CHF 119.57).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.791 Mrd. per Ende Juni 2021 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.1% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2020: CHF 4.579 Mrd. bzw. 52.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.137 Mrd. bzw. 34.7% der Bilanzsumme (Ende 2020: CHF 3.057 Mrd. bzw. 35.3%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz lag bei tiefen 0.37% (Ende 2020: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 5.0 Jahre (Ende 2020: 5.0 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 975 Mio. (davon CHF 700 Mio. zugesichert) zur Verfügung.

PSP Swiss Property hat von Moody's ein Issuer Rating A3 sowie ein Senior Unsecured Rating A3 (Ausblick stabil).

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 Mietzinsersasse in der Höhe von CHF 3.5 Mio. erfolgswirksam erfasst (H1 2020: CHF 2.3 Mio.). Der Stand des Mietinkassos belief sich im H1 2021 auf hohe 99% (2020: 97%). Die durch den Lockdown bedingten offenen Mietzinsforderungen betrugen per Ende Juni 2021 CHF 9.1 Mio. (Ende 2020: CHF 5.4 Mio.).

Marktumfeld und Ausblick 2021

Ein Ausblick auf das laufende Geschäftsjahr ist aufgrund der anhaltenden Pandemie schwierig. Wir gehen aber davon aus, dass sich die Nachfrage nach Büroflächen langsam verbessern wird. Dies gilt insbesondere für qualitativ gute Büroflächen an Zentrumsanlagen. Der Markt für Retail-Flächen bleibt wohl, mit Ausnahme der High-Street-Zonen, 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 neu

mit einer Quote von unter 4.5% (bisher: rund 4.5%, Ende Juni 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 bis Ende 2021.

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2020	H1 2020	H1 2021	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	296 274	146 689	153 284	4.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	-0.9	-1.4 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	101 578	31 131	324 985	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	16 115	1 335	15 349	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	12 571	4 872	1 265	
Reingewinn	CHF 1 000	292 091	121 780	371 357	204.9%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge³	CHF 1 000	215 795	98 251	112 583	14.6%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	271 058	127 691	142 378	11.5%
Ebitda-Marge	%	83.4	83.5	83.8	
Bilanzsumme	CHF 1 000	8 665 045		9 031 599	4.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	4 579 165		4 791 446	4.6%
Eigenkapitalquote	%	52.8		53.1	
Eigenkapitalrendite	%	6.5		15.9	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 057 204		3 136 801	2.6%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	35.3		34.7	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	160		159	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	7 681 998		8 111 296	5.6%
Brutto-Rendite	%	3.8		3.7	
Netto-Rendite	%	3.3		3.2	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.0		3.1	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	16		17	
Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	895 091		850 229	-5.0%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	96/89		98/89	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	6.37	2.66	8.10	204.9%
EPS ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	4.70	2.14	2.45	14.6%
EPRA EPS	CHF	4.32	2.12	2.20	4.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.65⁵	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁶	CHF	99.83		104.46	4.6%
NAV vor Abzug latenter Steuern⁶	CHF	119.57		125.91	5.3%
EPRA NRV	CHF	123.19		129.45	5.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	118.30		117.50	-0.7%

1 Differenz zu H1 2020 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2020.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Covid-19 Mietzinsermisse beträgt +1.3% (2020: +1.5%, H1 2020: +0.7%).

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 verfügbar

www.psp.info/Finanzberichte

www.psp.info/Praesentationen

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

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

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 Q1-Q3 2021 · 9. November 2021

Publikation FY 2021 · 22. Februar 2022

Ordentliche Generalversammlung 2022 · 31. März 2022

Publikation Q1 2022 · 3. Mai 2022

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.0 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.6 Mrd. aus. Die 98 Mitarbeitenden verteilen sich auf die Standorte Basel, Genf, 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