

Medienmitteilung

9. November 2021

Zwischenergebnis per 30. September 2021 (9 Monate)

PSP Swiss Property mit gutem Ergebnis und verbesserten Prognosen

PSP Swiss Property hat ein gutes operatives Ergebnis erzielt und sieht sich durch ihr hochwertiges Qualitätsportfolio sowie der soliden Kapitalstruktur gut positioniert. Die Ebitda-Prognose und die Leerstands-Prognose werden verbessert.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende September 2021 CHF 8.998 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. verkauft. Beim Neubauprojekt „Residenza Parco Lago“ in Paradiso (Fertigstellung Ende 2021) sind 71% der Einheiten verkauft und 10% reserviert. Nach dem Bilanzstichtag wurden die Liegenschaft in Locarno für CHF 11.5 Mio., ein Gebäude des Gurtenareals in Wabern bei Bern für CHF 18.1 Mio. sowie die Liegenschaft an der Schaffhauserstrasse 611 in Zürich für CHF 23.0 Mio. veräussert.

Sämtliche Entwicklungs- und Renovationsprojekte verlaufen nach Plan. Der Neubau „ATMOS“ in Zürich-West wurde bereits im Q1 2021 erfolgreich abgeschlossen. „ATMOS“ war vor Fertigstellung voll vermietet und bietet rund 24 000 m² moderne Büroflächen. 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. Ende September 2021 betrug die Leerstandsquote 3.5% (Ende 2020: 3.0%). Vom gesamten Leerstand sind 0.7 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2021 auslaufenden Mietverträgen (CHF 52.4 Mio.) waren per Ende September 2021 84% erneuert, 12% wurden nicht verlängert und 4% sind noch offen. Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.1 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 4.5 Jahren.

Zwischenergebnis Q1-Q3 2021 (9 Monate)

In der Berichtsperiode wurde ein Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 166.8 Mio. erwirtschaftet, was einer Zunahme um CHF 7.1 Mio. oder 4.5% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (Q1-Q3 2020: CHF 159.7 Mio.). Die Steigerung ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 10.3 Mio.) sowie höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 5.9 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass Corona-bedingt Mietzinsersüsse in der Höhe von CHF 3.6 Mio. gewährt wurden (Q1-Q3 2020: CHF 2.8 Mio.). Weiter haben ertragsseitig die aktivierten Eigenleistungen um CHF 3.7 Mio. sowie der übrige Ertrag um CHF 3.8 Mio. abgenommen. Kostenseitig konnten die Finanzierungskosten gesenkt werden (- CHF 1.7 Mio.). Der gesamte Betriebsaufwand ist gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 3.6 Mio. gestiegen. Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge pro Aktie, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 3.64 (Q1-Q3 2020: CHF 3.48).

Der Reingewinn erreichte CHF 431.0 Mio. (Q1-Q3 2020: CHF 179.9 Mio.). Die Steigerung des Reingewinns um CHF 251.1 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich einerseits durch die oben erwähnten Effekte, andererseits aber vor allem durch die Portfolioaufwertung in der Höhe von CHF 331.9 Mio. (Q1-Q3 2020: CHF 28.0 Mio.) – davon fielen CHF 325.0 Mio. bereits bei der ordentlichen Portfoliobewertung Mitte 2021 an. Hauptgrund für die Aufwertung war die Reduktion der Diskontierungssätze der Bewertung per Mitte 2021 infolge der weiter gesunkenen Renditeerwartungen der Investoren. Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 9.40 (Q1-Q3 2020: CHF 3.92).

Per Ende September 2021 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 105.80 (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 127.40 (Ende 2020: CHF 119.57).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.853 Mrd. per Ende September 2021 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.6% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2020: CHF 4.579 Mrd. bzw. 52.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.106 Mrd. bzw. 34.3% der Bilanzsumme (Ende 2020: CHF 3.057 Mrd. bzw. 35.3%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz lag bei tiefen 0.39% (Ende 2020: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 5.1 Jahre (Ende 2020: 5.0 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 1 Mrd. (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 Corona-Krise betroffenen Branchen überschaubar. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 3.6 Mio. erfolgswirksam erfasst (Q1-Q3 2020: CHF 2.8 Mio.; 2020: CHF 4.6 Mio.). Der Stand des Mietinkassos belief sich in der Berichtsperiode auf 100% (H1 2021: 99%). Die durch den Lockdown bedingten offenen Mietzinsforderungen betrugen per Ende September 2021 CHF 6.7 Mio. (Ende 2020: CHF 5.4 Mio.).

Marktumfeld und Ausblick 2021

Unser Fokus bleibt unverändert: Wir modernisieren ausgewählte Immobilien, arbeiten an unseren Entwicklungsprojekten 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 neu einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 275 Mio. (bisher: rund CHF 275 Mio.; 2020: CHF 271.1 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2021 neu mit einer Quote von 4% (bisher: unter 4.5%, Ende September 2021: 3.5%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2020	Q1-Q3 2020	Q1-Q3 2021	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	296 274	221 174	231 507	4.7%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	-0.3	-0.8 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	101 578	27 977	331 871	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	16 115	11 124	16 998	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	12 571	11 902	4 369	
Reingewinn	CHF 1 000	292 091	179 917	430 995	139.6%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge³	CHF 1 000	215 795	159 720	166 840	4.5%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	271 058	205 619	210 731	2.5%
Ebitda-Marge	%	83.4	84.2	83.3	
Bilanzsumme	CHF 1 000	8 665 045		9 061 821	4.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	4 579 165		4 852 842	6.0%
Eigenkapitalquote	%	52.8		53.6	
Eigenkapitalrendite	%	6.5		12.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 057 204		3 106 349	1.6%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	35.3		34.3	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	160		159	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	7 681 998		8 130 092	5.8%
Brutto-Rendite	%	3.8		3.7	
Netto-Rendite	%	3.3		3.2	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.0		3.5	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	16		17	
Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	895 091		867 653	-3.1%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	96/89		97/89	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	6.37	3.92	9.40	139.6%
EPS ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	4.70	3.48	3.64	4.5%
EPRA EPS	CHF	4.32	3.29	3.37	2.5%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.65⁵	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁶	CHF	99.83		105.80	6.0%
NAV vor Abzug latenter Steuern⁶	CHF	119.57		127.40	6.5%
EPRA NRV	CHF	123.19		130.90	6.3%
Aktienkurs Periodenende	CHF	118.30		112.60	-4.8%

1 Differenz zu Q1-Q3 2020 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2020.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Covid-19 Mietzinsersasse beträgt +1.1% (2020: +1.5%, Q1-Q3 2020: +1.0%).

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 FY 2021 · 22. Februar 2022

Ordentliche Generalversammlung 2022 · 31. März 2022

Publikation Q1 2022 · 3. Mai 2022

Publication H1 2022 · 19. August 2022

Publikation Q1-Q3 2022 · 8. November 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 5.3 Mrd. aus. Die 97 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