

Medienmitteilung

22. Februar 2022

Jahresergebnis per 31. Dezember 2021 (12 Monate)

PSP Swiss Property mit einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr. Antrag zu einer erhöhten Dividende von CHF 3.75 pro Aktie.

PSP Swiss Property hat ein sehr gutes operatives Ergebnis erzielt und sieht sich durch ihr hochwertiges Qualitätsportfolio sowie der starken Kapitalstruktur gut positioniert. Für das laufende Geschäftsjahr werden eine Ebitda-Zunahme sowie eine stabile Leerstandsquote prognostiziert.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende 2021 CHF 9.127 Mrd. (Ende 2020: CHF 8.577 Mrd.).

In der Berichtsperiode wurden diverse Projekte erfolgreich abgeschlossen und ins Anlageportfolio umklassifiziert. Mit dem Neubau «ATMOS» in Zürich-West ist ein modernes Bürogebäude mit rund 24 000 m² vermietbarer Fläche entstanden. Die Räume (Hotel, Restaurant und Büro) aus der sehr umfassenden Renovation am Bahnhofquai und -platz in Zürich wurden den Mietern übergeben. Die Liegenschaft an der Zollstrasse 6 in Zürich wurde umfassend renoviert. Verkauft wurden die Immobilien Zürich, Schaffhauserstr. 611, und Locarno, Via Respini 7/9, sowie ein Teil der Liegenschaft in Wabern, Gurtenbrauerei 32/37. Gekauft wurden keine Anlageliegenschaften.

Vier Anlageliegenschaften wurden als Entwicklungsprojekte umklassifiziert. An der Zeughausgasse 26/28 in Bern wird die veraltete Bausubstanz bis Mitte 2022 umfassend saniert und die Hotelnutzung auf alle Obergeschosse ausgedehnt. Die SV Group wird dort im Sommer 2022 ihr Extended-Stay-Hotel «Stay Kooook» mit 85 Zimmern eröffnen. Das Restaurant im Erdgeschoss wird um die benachbarten Verkaufsflächen erweitert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 20 Mio. An der Gartenstrasse 32 in Zürich werden bis Mitte 2022 im Rahmen einer

umfassenden Sanierung die Fassade und die technischen Anlagen komplett erneuert. Zudem wird eine zeitgemässe Photovoltaik-Anlage installiert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 7 Mio. Verhandlungen mit einer namhaften Bank für die Anmiete der gesamten Immobilie stehen kurz vor dem Abschluss. Die Liegenschaft an der Freie Strasse 38 in Basel ist ein ideales Geschäftshaus für eine gemischte Verkaufs- und Büronutzung. Nach dem Wegzug des Hauptmieters wird das Gebäude bis Mitte 2022 umfassend saniert. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 5 Mio. Sämtliche Flächen konnten mittlerweile bereits wieder vermietet werden. Nach dem Wegzug des Einzelmieters aus dem Bürogebäude an der Richtistrasse 3 in Wallisellen, werden für diese Liegenschaft diverse Nutzungsalternativen geprüft und abgeklärt. Im Vordergrund steht vor allem eine Neukonzipierung der Nutzungsflächen. Bis Mitte 2022 werden rund CHF 3 Mio. investiert.

Die Überbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso (Lugano) befand sich seit 2017 im Bau und wurde erfolgreich abgeschlossen. Per Ende 2021 waren 76% der Einheiten verkauft und 7% reserviert. Ferner haben wir ein Entwicklungsprojekt in Kilchberg, einen Teil eines Areals in Wädenswil und weitere Stockwerkeinheiten in Rheinfelden verkauft. Gekauft wurden weder Areale, noch Projekte.

Ende 2021 betrug die Leerstandsquote 3.8% (Ende 2020: 3.0%). Vom gesamten Leerstand sind 0.5 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2022 auslaufenden Mietverträgen (CHF 54.8 Mio.) waren per Ende 2021 bereits 72% erneuert. 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 3.6 Jahren.

Nachhaltigkeit

Immer mehr Anleger investieren nach Nachhaltigkeits-Kriterien. In dieser Beziehung kommt uns unser langjähriger Fokus auf Nachhaltigkeit zugute, die seit jeher integraler Bestandteil unserer Strategie ist. Externe Benchmarks wie CDP oder GRESB und die erneute «Great Place to Work®»-Zertifizierung attestieren uns, dass wir auf dem richtigen Weg sind. «Great Place to Work®» steht für eine hervorragende Arbeitsplatzkultur und hohe Arbeitgeberattraktivität. Im Herbst 2021 erfolgte die zweite Zertifizierung als «Great Place to Work®».

Wir werden weiterhin die spezifischen CO₂-Emissionen unserer Liegenschaften reduzieren, um unseren Beitrag zur Erreichung der nationalen und internationalen Ziele zur Bekämpfung des Klimawandels zu leisten. Im Berichtsjahr haben wir das im Jahr 2020 definierte Ziel (bis 2035 Halbierung der spezifischen CO₂-Emissionen gegenüber 2019) und den damit verbundenen CO₂-Absenkpfad in unseren Tools und Planungen abgebildet. In den nächsten Jahren möchten wir unsere Mieter und Lieferanten noch stärker in unsere Nachhaltigkeits-Bemühungen einbinden.

Jahresergebnis 2021 (12 Monate)

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 221.1 Mio., was einer Zunahme um CHF 5.3 Mio. oder 2.5% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (2020: CHF 215.8 Mio.). Diese Steigerung ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 13.4 Mio.) sowie höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 3.9 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass Corona-bedingt Mietzinsermässigungen in der Höhe von CHF 3.7 Mio. gewährt wurden (2020: CHF 4.6 Mio.). Die aktivierten Eigenleistungen haben um CHF 3.8 Mio. und der übrige Ertrag ebenfalls um CHF 3.8 Mio. abgenommen. Kostenseitig konnten die Finanzierungskosten gesenkt werden (- CHF 2.1 Mio.). Der gesamte Betriebsaufwand ist gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 3.1 Mio. gestiegen. Der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge pro Aktie, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 4.82 (2020: CHF 4.70).

Der Reingewinn erreichte CHF 595.0 Mio. (2020: CHF 292.1 Mio.). Die Steigerung des Reingewinns um CHF 302.9 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich einerseits durch die oben erwähnten Effekte, andererseits aber vor allem durch die Portfolioaufwertung in der Höhe von CHF 464.9 Mio. (2020: CHF 101.6 Mio.); davon fielen CHF 331.9 Mio. bereits bei den Bewertungen im Verlauf des Geschäftsjahrs bis Ende September 2021 an. Hauptgrund für die Aufwertung war die Reduktion der Diskontierungssätze infolge der weiter gesunkenen Renditeerwartungen der Investoren sowie erfolgreiche Vermietungen. Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 12.97 (2020: CHF 6.37).

Per Ende 2021 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 109.42 (Ende 2020: CHF 99.83). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 131.84 (Ende 2020: CHF 119.57).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.019 Mrd. per Ende 2021 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.7% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2020: CHF 4.579 Mrd. bzw. 52.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.013 Mrd. bzw. 32.8% der Bilanzsumme (Ende 2020: CHF 3.057 Mrd. bzw. 35.3%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz lag bei tiefen 0.40% (Ende 2020: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 5.1 Jahre (Ende 2020: 5.0 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 900 Mio. (davon CHF 600 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 der Corona-Krise betroffenen Branchen überschaubar. Insgesamt wurden in der Berichtsperiode Mietzinsverluste in der Höhe von CHF 3.7 Mio. erfolgswirksam erfasst (2020: CHF 4.6 Mio.). Der Stand des Mietinkassos belief sich in der Berichtsperiode auf 100% (2020: 97%). Die durch den Lockdown bedingten offenen Mietzinsforderungen betragen per Ende 2021 CHF 3.5 Mio. (Ende 2020: CHF 5.4 Mio.).

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 11. Februar 2022 wurde eine 0.0%-Privatplatzierung (all-in -0.45%) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im August 2022 emittiert.

Mit Wirkung per 17. Februar 2022 haben wir mit der Swiss Life AG und der Anlagestiftung Swiss Life einen Asset-Swap durchgeführt. Erworben haben wir dabei für insgesamt CHF 67.6 Mio. zwei Geschäftsliegenschaften in Zürich, an der Lintheschergasse 10 und an der Mühlebachstrasse 2. Im Gegenzug haben wir für insgesamt CHF 59.8 Mio. drei Immobilien verkauft (Rue du Pont 22 in Lausanne, Lintheschergasse 23 und Löwenstrasse 16 in Zürich). Der Differenzbetrag wurde in bar ausgeglichen.

Wesentliche Anträge an die Generalversammlung vom 31. März 2022

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2021 eine erhöhte ordentliche Dividendenausschüttung von CHF 3.75 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.65). In Relation zum Gewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 77.8%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2021 von CHF 113.70 ergibt dies eine Rendite von 3.3%.

Es stellen sich alle Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses sowie Herr Dr. Luciano Gabriel als Präsident des Verwaltungsrats für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Prüfungsausschuss und der Vergütungsausschuss sollen aus den drei bisherigen Mitgliedern bestehen, nämlich den Herren Prof. Dr. Peter Forstmoser, Adrian Dudle und Josef Stadler, wobei Herr Prof. Dr. Peter Forstmoser weiterhin als Vorsitzender beider Ausschüsse vorgesehen ist. Der Nominationsausschuss soll ebenfalls aus den bisherigen drei Mitgliedern, Herrn Josef Stadler (Vorsitz), Frau Corinne Denzler und Herrn Adrian Dudle, bestehen.

Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung vom 31. März 2022 ausserdem die Zuwahl von Herrn Mark Abramson als neues Mitglied des Verwaltungsrats vor. Herr Mark Abramson, 1970, amerikanischer und israelischer Staatsbürger, wohnhaft in New York, USA, MA in Economics (American University, Washington D.C., USA) ist unabhängiger Berater für private und börsennotierte Immobilienfirmen und -gesellschaften. Von 2005 bis 2017 war Herr Abramson

– zuletzt als Partner und Co-Leiter des Bereichs Public Equity Investment Management – mit Arbeitsort in München, Deutschland, bei Heitman LLC, Chicago, USA, einem grossen globalen Immobilieninvestor tätig. (Zur weiteren Biographie siehe auch www.psp.info > Unternehmen > Leitung).

Ausserdem beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2022.

Ausblick 2022

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 2022 erwarten wir einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 285 Mio. (2021: CHF 278.8 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2022 mit einer Quote von unter 4% (Ende 2021: 3.8%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2020	2021	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	296 274	309 638	4.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	-0.2 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	101 578	464 920	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	16 115	20 059	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	0	9 462	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	12 571	4 971	
Reingewinn	CHF 1 000	292 091	595 022	103.7%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge³	CHF 1 000	215 795	221 124	2.5%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	271 058	278 756	2.8%
Ebitda-Marge	%	83.4	83.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	8 665 045	9 182 479	6.0%
Eigenkapital	CHF 1 000	4 579 165	5 019 087	9.6%
Eigenkapitalquote	%	52.8	54.7	
Eigenkapitalrendite	%	6.5	12.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 057 204	3 012 749	-1.5%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	35.3	32.8	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	160	158	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	7 681 998	8 509 792	10.8%
Brutto-Rendite	%	3.8	3.6	
Netto-Rendite	%	3.3	3.1	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.0	3.8	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	16	18	
Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	895 091	617 180	-31.0%
Personalbestand				
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	96/89	98/90	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	6.37	12.97	103.7%
EPS ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	4.70	4.82	2.5%
EPRA EPS	CHF	4.32	4.48	3.6%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.65	3.75⁵	2.7%
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁶	CHF	99.83	109.42	9.6%
NAV vor Abzug latenter Steuern⁶	CHF	119.57	131.84	10.3%
EPRA NRV	CHF	123.19	135.40	9.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	118.30	113.70	-3.9%

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

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Covid-19 Mietzinserrisse beträgt -0.5% (2020: +1.5%).

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 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 31. März 2022 für das Geschäftsjahr 2021: Ausschüttung einer Dividende.

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, 10:00 Uhr (CET): Telefonkonferenz, Präsentation in Deutsch

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

Heute, 15:00 Uhr (CET): Telefonkonferenz, Q & A only in Englisch

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

Ordentliche Generalversammlung 2022 · 31. März 2022

Publikation Q1 2022 · 3. Mai 2022

Publikation H1 2022 · 19. August 2022

Publikation Q1-Q3 2022 · 8. November 2022

Publikation FY 2022 · 21. Februar 2023

Ordentliche Generalversammlung 2023 · 5. April 2023

Ordentliche Generalversammlung vom Donnerstag, 31. März 2022, am Sitz der Gesellschaft, Kolinplatz 2, 6300 Zug, ohne persönliche Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären

Die ordentliche Generalversammlung findet am **Donnerstag, 31. März 2022 um 11.00 Uhr am Sitz der Gesellschaft, Kolinplatz 2, in 6300 Zug** statt. Die ordentliche Generalversammlung wird gemäss Art. 27 der Verordnung 3 über Massnahmen zur Bekämpfung des Coronavirus (Covid-19-Verordnung 3) vom 19. Juni 2020 **ohne persönliche Teilnahme von Aktionärinnen und Aktionären** durchgeführt. Die Stimmrechte können ausschliesslich über den **unabhängigen Stimmrechtsvertreter** ausgeübt werden.

Die Einladung mit den Traktanden und Anträgen des Verwaltungsrats – samt Antwortschein zur Vollmachts- und Weisungserteilung an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter – wird den stimmberechtigten Aktionärinnen und Aktionären voraussichtlich am Mittwoch, 9. März 2022 per Post zugestellt. Die Einladung wird zudem im Schweizerischen Handelsamtsblatt sowie auf www.psp.info publiziert. Vollmachten und Weisungen an den unabhängigen Stimmrechtsvertreter können mit dem Antwortschein oder dem elektronischen Vollmachts- und Weisungserteilungssystem "netVote" per Internet auf <https://pspswissproperty.netvote.ch> erteilt werden. Der ausgefüllte und unterzeichnete Antwortschein muss spätestens am Dienstag, 29. März 2022, 17.00 Uhr (MESZ), bei der unabhängigen Stimmrechtsvertreterin, der Proxy Voting Services GmbH, Grossmünsterplatz 1, Postfach, CH-8024 Zürich, eintreffen. Elektronische Vollmachten und Weisungen bzw. Weisungsänderungen sind bis spätestens am Dienstag, 29. März 2022, 23.59 Uhr (MESZ), zu erteilen.

Die am Freitag, 25. März 2022, 17.00 Uhr (MEZ), (Stichtag) im Aktienregister mit Stimmrecht eingetragenen Aktionärinnen und Aktionäre sind an der Generalversammlung stimmberechtigt. Das Aktienregister wird bis am Freitag, 25. März 2022, nachgeführt. Vom Samstag, 26. März 2022 bis und mit Donnerstag, 31. März 2022 bleibt das Aktienregister geschlossen.

Unter der Voraussetzung der Zustimmung durch die Generalversammlung erfolgt die beantragte Dividendenausschüttung ab Mittwoch, den 6. April 2022 (Zahlungsdatum), mit ex-Datum am Montag, den 4. April 2022.

Massgeblich sind in jedem Fall die Angaben in der Einladung und auf dem Antwortschein, die ausdrücklich vorbehalten werden.

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.1 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.1 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 jurisdiction of the United States.