

# Medienmitteilung

3. Mai 2022

## Quartalsergebnis per 31. März 2022 (3 Monate)

# PSP Swiss Property mit einem erfolgreichen 1. Quartal 2022. Verbesserte Ebitda-Prognose.

**PSP Swiss Property hat ein sehr gutes operatives Ergebnis erzielt und sieht sich durch ihr hochwertiges Qualitätsportfolio sowie der starken Kapitalstruktur gut positioniert.**

### Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende März 2022 CHF 9.193 Mrd. (Ende 2021: CHF 9.127 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.5% (Ende 2021: 3.8%).

Durch gezielte Transaktionen haben wir insbesondere unser Zürcher und Genfer Portfolio weiter optimiert und somit die Ertragsqualität verbessert.

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 / Falkenstrasse 30. Im Gegenzug haben wir für insgesamt CHF 59.4 Mio. drei Immobilien verkauft (Rue du Pont 22 in Lausanne, Lintheschergasse 23 und Löwenstrasse 16 in Zürich).

Ferner haben wir Ende Februar 2022, mit Wirkung per 1. Januar 2022, für CHF 64.0 Mio. an bester Innenstadtlage in Genf die Geschäftsliegenschaft am Place de la Synagogue 3-5 / Rue Jean-Petitot 4-6 erworben. Diese repräsentative Liegenschaft verfügt über eine Nutzfläche von rund 2 700 m<sup>2</sup> und dient hauptsächlich der Büronutzung. Das Objekt ist mittel- bis langfristig vollvermietet, Hauptmieterin ist der IWG-Brand «Signature», ein Coworking-Betreiber.

Per 30. März 2022 haben wir das peripher gelegene Entwicklungsprojekt «Grand-Pré» in Genf für CHF 60.5 Mio. verkauft. Hinzu kamen weitere Verkäufe von Stockwerkeinheiten der Wohnüberbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso (Lugano).

Ende März 2022 betrug die Leerstandsquote 3.5% (Ende 2021: 3.8%). Vom gesamten Leerstand sind 0.6 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2022 auslaufenden Mietverträgen (CHF 54.8 Mio.) waren per Ende März 2022 bereits 80% erneuert. 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 3.4 Jahren.

### **Immobilienmarkt**

Insgesamt hat sich der Bürovermietungsmarkt in den letzten Monaten verbessert. Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen ist an zentralen Lagen in unseren Hauptmärkten Zürich und Genf gut. Auch der Basler Vermietungsmarkt hat sich in der Berichtsperiode entspannt bzw. verbessert. Der Vermietungsmarkt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen, der schon vor dem Ausbruch der Corona-Krise schwierig war, blieb herausfordernd.

Der Transaktionsmarkt für Objekte an guten innerstädtischen Lagen bewegt sich schon länger wieder auf Vor-Corona-Niveau. Für solche Objekte mit hoher Cash-Flow-Visibilität ist der Anlagebedarf weiterhin hoch. In der Folge verharren die Renditen auf tiefem Niveau. Eine Abkühlung des Marktes ist momentan nicht erkennbar.

### **Quartalsergebnis Q1 2022 (3 Monate)**

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 69.7 Mio., was einer Zunahme um CHF 7.8 Mio. oder 12.7% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (Q1 2021: CHF 61.8 Mio.). Die Zunahme ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 1.7 Mio.), höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 5.2 Mio.) sowie mehr aktivierte Eigenleistungen (+ CHF 1.3 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass im Q1 2022 praktisch keine Corona-bedingten Mietzinsersasse mehr angefallen sind (Q1 2021: CHF 1.6 Mio.). Kostenseitig stieg der Betriebsaufwand leicht um CHF 0.9 Mio. Die Finanzierungskosten blieben mit CHF 3.0 Mio. relativ stabil (Q1 2021: CHF 2.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 1.52 (Q1 2021: CHF 1.35). Der Reingewinn erreichte CHF 78.0 Mio. (Q1 2021: CHF 88.8 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 10.8 Mio. oder 12.2% gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich durch die tiefere Portfolioaufwertung von CHF 11.9 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode (Q1 2021: CHF 33.2 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.70 (Q1 2021: CHF 1.94).

Per Ende März 2022 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 107.62 (Ende 2021: CHF 109.42). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 129.98 (Ende 2021: CHF 131.84). Zu beachten ist, dass der Dividendenanspruch der Aktionäre für das Geschäftsjahr 2021 mit Datum der ordentlichen Generalversammlung entsteht (am 31. März 2022 wurde eine Dividendenausschüttung von CHF 3.75 pro Aktie beschlossen). Folglich wurden beim Eigenkapital bzw. beim Eigenkapital pro Aktie und dem NAV vor Abzug latenter Steuern bereits per 31. März 2022 CHF 3.75 pro Aktie abgezogen bzw. als Verbindlichkeit erfasst. Die Dividendenauszahlung erfolgte am 6. April 2022.

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 4.936 Mrd. per Ende März 2022 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.4% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2021: CHF 5.019 Mrd. bzw. 54.7%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.003 Mrd. bzw. 32.5% der Bilanzsumme (Ende 2021: CHF 3.013 Mrd. bzw. 32.8%). Der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz lag bei tiefen 0.38% (Ende 2021: 0.40%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 5.0 Jahre (Ende 2021: 5.1 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 780 Mio. (davon CHF 580 Mio. zugesichert) zur Verfügung.

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

### **Konstituierungen**

Der Verwaltungsrat hat sich anlässlich seiner Sitzung vom 2. Mai 2022 wie folgt konstituiert: Der Vergütungsausschuss wurde mit den Verwaltungsratsmitgliedern Henrik Saxborn und Corinne Denzler komplettiert und besteht nun – so wie neu auch der Nominationsausschuss – aus Henrik Saxborn (Vorsitz), Corinne Denzler und Adrian Dudle. Der Prüfungsausschuss besteht neu aus Adrian Dudle (Vorsitz), Mark Abramson und Aviram Wertheim. Henrik Saxborn wurde zudem zum Vizepräsidenten des Verwaltungsrats ernannt.

### **Ausblick 2022**

Für das Jahr 2022 wird für die Schweizer Wirtschaft ein BIP-Wachstum von rund 2% prognostiziert. Davon sollte letztlich auch der Immobiliensektor profitieren. Nichtsdestotrotz ist ein genauer Ausblick auf den Geschäftsimmobiliemarkt schwierig. Wir gehen davon aus, dass sich die Nachfrage nach zeitgemässen Büroflächen an A-Lagen in den kommenden Monaten halten wird. Der Vermietungsmarkt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie für Non-Food-Retail-Flächen wird voraussichtlich schwierig bleiben.

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 neu einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 285 Mio. (bisher: CHF 285 Mio.; 2021: CHF 278.8 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2022 nach wie vor mit einer Quote von unter 4% (Ende 2021: 3.8%).

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2021	Q1 2021	Q1 2022	+/- <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	309 638	77 434	79 102	2.2%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	-2.1	3.3 <sup>2</sup>	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	464 920	33 152	11 864	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	20 059	13 240	18 444	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	9 462	0	-447	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 971	623	1 949	
Reingewinn	CHF 1 000	595 022	88 814	77 975	-12.2%
<b>Gewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>3</sup></b>	CHF 1 000	<b>221 124</b>	<b>61 839</b>	<b>69 685</b>	12.7%
<b>Ebitda ohne Liegenschaftserfolge</b>	CHF 1 000	<b>278 756</b>	<b>78 459</b>	<b>86 991</b>	10.9%
Ebitda-Marge	%	83.0	85.9	86.4	
<b>Bilanzsumme</b>	CHF 1 000	<b>9 182 479</b>		<b>9 247 322</b>	0.7%
<b>Eigenkapital</b>	CHF 1 000	<b>5 019 087</b>		<b>4 936 311</b>	-1.6%
Eigenkapitalquote	%	54.7		53.4	
Eigenkapitalrendite	%	12.4		6.3	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 012 749		3 002 836	-0.3%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	32.8		32.5	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	158		157	
<b>Bilanzwert Anlageliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>8 509 792</b>		<b>8 532 923</b>	0.3%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.8	3.7	
Netto-Rendite	%	3.1	3.3	3.2	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.8		3.5	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	18		18	
<b>Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>617 180</b>		<b>659 593</b>	6.9%
<b>Personalbestand</b>					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	98/90		96/89	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	12.97	1.94	1.70	-12.2%
<b>EPS ohne Liegenschaftserfolge<sup>4</sup></b>	CHF	<b>4.82</b>	<b>1.35</b>	<b>1.52</b>	12.7%
<b>EPRA EPS<sup>4</sup></b>	CHF	<b>4.48</b>	<b>1.12</b>	<b>1.16</b>	3.6%
<b>Ausschüttung pro Aktie</b>	CHF	<b>3.75<sup>5</sup></b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	
<b>Eigenkapital pro Aktie (NAV)<sup>6</sup></b>	CHF	<b>109.42</b>		<b>107.62</b>	-1.6%
<b>NAV vor Abzug latenter Steuern<sup>6</sup></b>	CHF	<b>131.84</b>		<b>129.98</b>	-1.4%
<b>EPRA NRV<sup>6</sup></b>	CHF	<b>135.40</b>		<b>133.22</b>	-1.6%
Aktienkurs Periodenende	CHF	113.70		121.60	6.9%

1 Differenz zu Q1 2021 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2021.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Covid-19 Mietzinserrisse beträgt +0.7% (2021: -0.5%; Q1 2021: +0.2%).

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 2021. Barauszahlung erfolgte am 6. April 2022.

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, Q & A only in English**

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 H1 2022 · 19. August 2022

Publikation Q1-Q3 2022 · 8. November 2022

Publikation FY 2022 · 21. Februar 2023

Ordentliche Generalversammlung 2023 · 5. April 2023

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

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.2 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.7 Mrd. aus. Die 96 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.