

# Medienmitteilung

19. August 2022

## Halbjahresergebnis per 30. Juni 2022

# PSP Swiss Property mit einem erfolgreichen 1. Halbjahr 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 Juni 2022 CHF 9.344 Mrd. (Ende 2021: CHF 9.127 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.7% (Ende 2021: 3.8%).

Durch gezielte Transaktionen haben wir insbesondere unser Zürcher und Genfer Portfolio bereits im Q1 2022 weiter optimiert und somit die Ertragsqualität verbessert. Im Q2 2022 wurden weder Anlageliegenschaften noch Entwicklungsprojekte gekauft oder verkauft.

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

Ende Juni 2022 betrug die Leerstandsquote 3.7% (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 Juni 2022 90% erneuert. Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.2 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 3.5 Jahren.

### **Immobilienmarkt**

Der Büovermietungsmarkt hat sich in den letzten Quartalen verbessert und blieb auch in jüngster Vergangenheit intakt. Die Nachfrage nach attraktiven Büro- und Verkaufsflächen ist an zentralen Lagen in unseren Hauptmärkten Zürich und Genf gut. Auch der Basler Vermietungsmarkt hat sich insbesondere im Q2 2022 entspannt beziehungsweise leicht verbessert. Der Vermietungsmarkt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie periphere Non-Food-Retail-Flächen bleibt herausfordernd.

Der Transaktionsmarkt für Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich gegenüber dem Q1 2022 kaum verändert. Einzig wurden weniger Transaktionen beobachtet. Für solche Objekte mit hoher Cash-Flow-Visibilität ist der Anlagebedarf weiterhin hoch; in der Folge verharren die Renditen auf tiefem Niveau. Eine Abkühlung dieses Segmentes ist kurzfristig nicht zu erwarten. Für Anlagen an peripheren Lagen oder für qualitativ nicht zeitgemässe Liegenschaften sind hingegen die Renditen aufgrund der schwierigeren Wirtschaftsentwicklung beziehungsweise wegen der etwas höheren langfristigen Zinssätzen leicht gestiegen.

### **Halbjahresergebnis H1 2022 (6 Monate)**

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 124.5 Mio., was einer Zunahme um CHF 11.9 Mio. oder 10.6% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (H1 2021: CHF 112.6 Mio.). Die Zunahme ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 4.5 Mio.), höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 6.2 Mio.) sowie mehr aktivierte Eigenleistungen (+ CHF 1.4 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass im H1 2022 mit CHF 0.02 Mio. praktisch keine Corona-bedingten Mietzinsersätze mehr angefallen sind (H1 2021: CHF 3.5 Mio.). Kostenseitig stieg der Betriebsaufwand leicht um CHF 0.5 Mio. Die Finanzierungskosten blieben mit CHF 5.7 Mio. stabil (H1 2021: CHF 5.8 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 2.71 (H1 2021: CHF 2.45).

Der Reingewinn erreichte CHF 227.2 Mio. (H1 2021: CHF 371.4 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 144.2 Mio. oder 38.8% gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich durch die tiefere Portfolioaufwertung von CHF 131.9 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode (H1 2021: CHF 325.0 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 4.95 (H1 2021: CHF 8.10).

Per Ende Juni 2022 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 111.02 (Ende 2021: CHF 109.42). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 134.06 (Ende 2021: CHF 131.84).

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.092 Mrd. per Ende Juni 2022 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.1% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2021: CHF 5.019 Mrd. bzw. 54.7%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.148 Mrd. bzw. 33.5% der Bilanzsumme (Ende 2021: CHF 3.013 Mrd. bzw. 32.8%). Per Ende Juni 2022 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei tiefen 0.38% (Ende 2021: 0.40%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.5 Jahre (Ende 2021: 5.1 Jahre). Durch die gut strukturierte Passiv-Seite unserer Bilanz ist das Exposure gegenüber steigenden Zinssätzen limitiert. Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 895 Mio. (davon CHF 620 Mio. zugesichert) zur Verfügung.

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

### **Ausblick 2022**

Ein genauer Ausblick auf den Geschäftsimmobiliemarkt ist aufgrund der aktuellen vielschichtigen Unsicherheiten schwierig. Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach modernen Büroflächen und attraktiven Verkaufsflächen an zentralen Lagen anhält. Der Markt minderwertiger Büro- und Verkaufsflächen-Angebote an peripheren Lagen bleibt wohl 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 2022 erwarten wir neu einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 290 Mio. (bisher: über 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 Juni 2022: 3.7%).

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2021	H1 2021	H1 2022	+/- <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	309 638	153 284	157 787	2.9%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	-1.4	3.2 <sup>2</sup>	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	464 920	324 985	131 894	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	20 059	15 349	21 502	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	9 462	0	-447	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 971	1 265	2 630	
Reingewinn	CHF 1 000	595 022	371 357	227 154	-38.8%
<b>Gewinn ohne Liegenschaftserfolge<sup>3</sup></b>	CHF 1 000	<b>221 124</b>	<b>112 583</b>	<b>124 478</b>	10.6%
<b>Ebitda ohne Liegenschaftserfolge</b>	CHF 1 000	<b>278 756</b>	<b>142 378</b>	<b>155 060</b>	8.9%
Ebitda-Marge	%	83.0	83.8	84.7	
<b>Bilanzsumme</b>	CHF 1 000	<b>9 182 479</b>		<b>9 409 879</b>	2.5%
<b>Eigenkapital</b>	CHF 1 000	<b>5 019 087</b>		<b>5 092 161</b>	1.5%
Eigenkapitalquote	%	54.7		54.1	
Eigenkapitalrendite	%	12.4		9.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 012 749		3 147 635	4.5%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	32.8		33.5	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	158		161	
<b>Bilanzwert Anlageliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>8 509 792</b>		<b>8 779 484</b>	3.2%
Brutto-Rendite	%	3.6		3.6	
Netto-Rendite	%	3.1		3.1	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.8		3.7	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	18		14	
<b>Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften</b>	CHF 1 000	<b>617 180</b>		<b>564 689</b>	-8.5%
<b>Personalbestand</b>					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	98/90		97/90	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	12.97	8.10	4.95	-38.8%
<b>EPS ohne Liegenschaftserfolge<sup>4</sup></b>	CHF	<b>4.82</b>	<b>2.45</b>	<b>2.71</b>	10.6%
<b>EPRA EPS<sup>4</sup></b>	CHF	<b>4.48</b>	<b>2.20</b>	<b>2.30</b>	4.3%
<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>111.02</b>	1.5%
<b>NAV vor Abzug latenter Steuern<sup>6</sup></b>	CHF	<b>131.84</b>		<b>134.06</b>	1.7%
<b>EPRA NRV<sup>6</sup></b>	CHF	<b>135.40</b>		<b>137.04</b>	1.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	113.70		106.20	-6.6%

1 Differenz zu H1 2021 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2021.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Effekt aus Covid-19 Mietzinserlasse beträgt +0.3% (2021: -0.5%; H1 2021: +1.3%).

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](#).

### **Agenda**

Publikation Q1-Q3 2022 · 8. November 2022

Publikation FY 2022 · 21. Februar 2023

Ordentliche Generalversammlung 2023 · 5. April 2023

Publikation Q1 2023 · 5. Mai 2023

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

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.3 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 jurisdiction of the United States.