

Medienmitteilung

8. November 2022

Quartalsergebnis per 30. September 2022

PSP Swiss Property mit sehr erfolgreichem Quartalsergebnis und solidem Ausblick. Verbesserte Leerstands-Prognose. Green-Bond-Framework für alle Anleihen.

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

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende September 2022 CHF 9.383 Mrd. (Ende 2021: CHF 9.127 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.1% (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 und Q3 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 Büroliegenschaft 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 September 2022 betrug die Leerstandsquote 3.1% (Ende 2021: 3.8%). Vom gesamten Leerstand sind 0.5 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2022 auslaufenden Mietverträgen (CHF 54.8 Mio.) waren per Ende September 2022 94% erneuert. Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.4 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 30% der Mieterträge beitragen, lag bei 4.3 Jahren.

Immobilienmarkt

Der Bürovermietungsmarkt hat sich in den letzten Quartalen verbessert und blieb auch in jüngster Vergangenheit intakt. Die Nachfrage nach attraktiven Büroflächen ist in unseren Zielmärkten, d.h. an zentralen Lagen in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftsstädten, gut. Der Vermietungsmarkt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen bleibt herausfordernd.

Der Transaktionsmarkt für Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich gegenüber dem H1 2022 bezüglich Preisen und Anfangsrenditen kaum verändert. Gegenüber dem Q2 2022 kamen jedoch mehr Angebote auf den Markt, wobei die Anzahl umgesetzter Transaktionen auf tiefem Niveau blieb. Favorisiert werden weiterhin Objekte mit hoher Cash-Flow-Visibilität. Für Anlagen an peripheren Lagen oder für qualitativ nicht zeitgemässe Liegenschaften sind die Renditeerwartungen aufgrund der unsicheren Wirtschaftsentwicklung beziehungsweise allgemein höheren Zinssätzen bereits im Q2 2022 leicht gestiegen.

Nachhaltigkeit – Green Bonds

Seit mehreren Jahren widmet sich PSP Swiss Property der Thematik Nachhaltigkeit. Als weiteren Meilenstein klassifiziert PSP Swiss Property alle ihre ausstehenden Anleihen im Umfang von CHF 1.8 Mrd. neu als Green Bonds um. Auch künftige Anleihen werden als Green Bonds emittiert. Weitere Informationen zu dieser Umklassifizierung sind im sogenannten «PSP-Green-Bond-Framework» ersichtlich (auf www.psp.info abrufbar). Unter dem Green-Bond-Framework wird den Green Bonds ein Green-Asset-Portfolio zugewiesen. Die Qualifikation der Liegenschaften für das Green-Asset-Portfolio basiert auf zwei Kriterien: Zum einen sind dies die effektiven CO₂-Emissionen pro Quadratmeter und zum anderen ein Immobilien-spezifisches ESG-Rating. Kern dieses Ratings ist die laufende Verbesserung der CO₂-Emissionen entlang unseren bereits bestehenden Absenkungspfads. Somit entsteht ein kohärentes und dynamisches System. Das

ESG-Rating wird durch das unabhängige Unternehmen Wüest Partner ermittelt. Beide Kriterien müssen erfüllt werden, damit eine Liegenschaft als «Green Building» qualifiziert. ISS und Moody's haben zum Green-Bond-Framework eine Second Party Opinion abgegeben. Das anfängliche Green-Asset-Portfolio besteht aus 68 Liegenschaften in der Höhe von rund CHF 3 Mrd. (Anlagekosten). Dieses Portfolio wird sukzessive ausgedehnt.

Diese Umklassifizierung der Anleihen wird den Zugang zum Kapitalmarkt zusätzlich unterstützen. Dabei wird auch ermöglicht, das stetig wachsende Segment von Green-Bond-Investoren besser zu bedienen. Im Weiteren wird erwartet, dass diese Art von Kapitalbeschaffung sich künftig positiv auf die Kapitalkosten und somit auf den Unternehmenswert auswirken wird.

Mit dem künftigen Impact-Report (geplante Veröffentlichung 5. Mai 2023 im Rahmen der Q1-2023-Publikation) erhöhen wir ausserdem die Transparenz rund um das Thema Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level erheblich. Im Weiteren hält PSP Swiss Property an ihrem umfassenden Nachhaltigkeitsbericht, welcher ein integrierter Bestandteil des Geschäftsberichts ist, fest.

PSP Swiss Property ist die erste an der Schweizer Börse kotierte Gesellschaft, welche sich durch diesen Green-Bond-Ansatz am Kapitalmarkt positioniert.

Quartalsergebnis Q1-Q3 2022 (9 Monate)

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 181.3 Mio., was einer Zunahme um CHF 14.5 Mio. oder 8.7% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (Q1-Q3 2021: CHF 166.8 Mio.). Die Zunahme ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 5.3 Mio.), höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 6.7 Mio.), mehr aktivierte Eigenleistungen (+ CHF 1.3 Mio.) sowie gestiegenem übrigen Ertrag (+ CHF 1.4 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass in der Berichtsperiode mit CHF 0.02 Mio. praktisch keine Corona-bedingten Mietzinserlasse mehr angefallen sind (Q1-Q3 2021: CHF 3.6 Mio.). Kostenseitig sank der Betriebsaufwand um CHF 0.2 Mio. auf CHF 43.0 Mio. (Q1-Q3 2021: CHF 43.2 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 0.2 Mio. auf CHF 8.6 Mio. (Q1-Q3 2021: CHF 8.3 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 3.95 (Q1-Q3 2021: CHF 3.64).

Der Reingewinn erreichte CHF 284.0 Mio. (Q1-Q3 2021: CHF 431.0 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 147.0 Mio. oder 34.1% gegenüber der Vorjahresperiode erklärt sich durch die tiefere Portfolioaufwertung von CHF 131.9 Mio. gegenüber der Vorjahresperiode (Q1-Q3 2021: CHF 331.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 6.19 (Q1-Q3 2021: CHF 9.40).

Per Ende September 2022 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 112.34 (Ende 2021: CHF 109.42). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 135.51 (Ende 2021: CHF 131.84).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.153 Mrd. per Ende September 2022 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.5% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2021: CHF 5.019 Mrd. bzw. 54.7%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.122 Mrd. bzw. 33.0% der Bilanzsumme (Ende 2021: CHF 3.013 Mrd. bzw. 32.8%). Per Ende September 2022 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei tiefen 0.42% (Ende 2021: 0.40%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.3 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 910 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).

Künftige Änderung im Verwaltungsrat

An der ordentlichen Generalversammlung vom 5. April 2023 wird sich Herr Aviram Wertheim nach 14-jähriger erfolgreicher Tätigkeit im Verwaltungsrat nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat dankt dem scheidenden Herrn Wertheim bereits heute für sein langjähriges wertvolles Engagement für die Gesellschaft. Über die Anträge an die Generalversammlung vom 5. April 2023 zu den Verwaltungsratswahlen wird zu gegebener Zeit näher informiert.

Ausblick 2022

Wir gehen davon aus, dass die Nachfrage nach modernen Büroflächen und attraktiven Verkaufsflächen an zentralen Lagen anhält. Der Markt minderwertiger 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 weiterhin einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 290 Mio. (2021: CHF 278.8 Mio.). Bei den Leerständen rechnen wir per Ende 2022 neu mit einer Quote von unter 3.5% (bisher: unter 4%; Ende September 2022: 3.1%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2021	Q1-3 2021	Q1-3 2022	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	309 638	231 507	236 822	2.3%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	-0.8	2.3 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	464 920	331 871	131 894	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	20 059	16 998	23 666	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	9 462	0	-447	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 971	4 369	7 055	
Reingewinn	CHF 1 000	595 022	430 995	283 969	-34.1%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge³	CHF 1 000	221 124	166 840	181 293	8.7%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	278 756	210 731	226 694	7.6%
Ebitda-Marge	%	83.0	83.3	84.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 182 479		9 458 205	3.0%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 019 087		5 152 921	2.7%
Eigenkapitalquote	%	54.7		54.5	
Eigenkapitalrendite	%	12.4		7.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 012 749		3 122 477	3.6%
Zinspflichtiges FK in % der Bilanzsumme	%	32.8		33.0	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Stück	158		162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 509 792		8 867 631	4.2%
Brutto-Rendite	%	3.6		3.6	
Netto-Rendite	%	3.1		3.1	
Leerstandsquote Periodenende (CHF)	%	3.8		3.1	
Anzahl Areale/Entwicklungsliegenschaften	Stück	18		13	
Bilanzwert Areale/Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	617 180		515 558	-16.5%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Personen	98/90		101/93	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	12.97	9.40	6.19	-34.1%
EPS ohne Liegenschaftserfolge⁴	CHF	4.82	3.64	3.95	8.7%
EPRA EPS⁴	CHF	4.48	3.37	3.50	4.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.75⁵	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV)⁶	CHF	109.42		112.34	2.7%
NAV vor Abzug latenter Steuern⁶	CHF	131.84		135.51	2.8%
EPRA NRV⁶	CHF	135.40		138.39	2.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	113.70		99.00	-12.9%

1 Differenz zu Q1-Q3 2021 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2021.

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Effekt aus Covid-19 Mietzinserlasse beträgt +0.5% (2021: -0.5%; Q1-Q3 2021: +1.1%).

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 verfügbar

www.psp.info/Finanzberichte

www.psp.info/Praesentationen

Heute, 8:00 Uhr (CET): Telefonkonferenz, Q1-3 2022 Results, Q & A only (EN)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Heute, 9:50 Uhr (CET): Webcast Sustainability Capital Markets Day (DE & EN)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

Publikation FY 2022 · 21. Februar 2023

Ordentliche Generalversammlung 2023 · 5. April 2023

Publikation Q1 2023 · 5. Mai 2023

Publikation H1 2023 · 18. August 2023

Publikation Q1-Q3 2023 · 7. November 2023

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.4 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 4.9 Mrd. aus. Die 101 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.