

Medienmitteilung

21. Februar 2023

Jahresergebnisse per 31. Dezember 2022

PSP Swiss Property mit einem sehr erfolgreichen Geschäftsjahr. Green Bond Framework und Sustainability-Linked Loans implementiert. Antrag zu einer erhöhten Dividende von CHF 3.80 pro Aktie.

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 2022 CHF 9.421 Mrd. (Ende 2021: CHF 9.127 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.0% (Ende 2021: 3.8%).

Durch gezielte Transaktionen haben wir 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 (Lintheschergasse 10 und 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 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).

Die Neubewertung der Liegenschaften durch den unabhängigen Schätzungsexperten ergab eine Aufwertung um CHF 124.9 Mio. per Ende 2022. Davon entfielen CHF 92.0 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 32.9 Mio. auf die Areale und Entwicklungsliegenschaften. Die Aufwertung resultierte hauptsächlich aus dem tieferen Diskontierungssatz und diversen Neuvermietungen. Der durchschnittlich gewichtete Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Ende 2022 nominal 3.48%; darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.0% (Ende 2021: 3.01%; Inflationsrate 0.5%).

Ende 2022 betrug die Leerstandsquote 3.0% (Ende 2021: 3.8%). Vom gesamten Leerstand sind 0.3 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen (CHF 43.0 Mio.) waren per Ende 2022 55% erneuert. Die sogenannte Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.4 Jahre. Die Wault der zehn grössten Mieter, die rund 25% der Mieterträge beitragen, lag bei 4.1 Jahren.

Immobilienmarkt

Der Vermietungsmarkt für moderne Büroflächen und attraktive Verkaufsflächen an zentralen Lagen, die für uns wichtigsten Marktsegmente, entwickelte sich 2022 erfreulich. Von grossem Vorteil ist, dass unser Portfolio nicht den Gesamtmarkt spiegelt, sondern ein stabiles Teilsegment mit überdurchschnittlich vielen Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. Der Vermietungsmarkt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen an Nebenlagen bleibt hingegen herausfordernd. Besonders dynamisch zeigten sich die Märkte in den Zentren von Genf und Zürich. In beiden Städten war die Nachfrage sehr stabil und wir konnten unsere Flächen gut vermieten. Etwas besser als im Vorjahr, wenngleich immer noch schwierig, war das Umfeld in Basel. Das höhere Angebot wird nur zögerlich absorbiert, auch weil die internationalen Unternehmen mit der Rückkehr ihrer Arbeitskräfte an den Arbeitsplatz zögern.

Der Transaktionsmarkt für Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der zweiten Jahreshälfte im Vergleich zu den ersten sechs Monaten bezüglich Preisen und Anfangsrenditen kaum verändert. Es kamen jedoch etwas mehr Angebote auf den Markt, wobei die Anzahl umgesetzter Transaktionen auf geringem 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 wegen der unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der allgemein höheren Zinssätze seit Mitte 2022 leicht gestiegen.

Nachhaltigkeit

Ein Meilenstein in unseren Nachhaltigkeitsbestrebungen ist unser im November 2022 vorgestelltes Green Bond Framework. Alle ausstehenden Anleihen im Umfang von CHF 1.8 Mrd. wurden in Green Bonds umklassiert. Künftige Anleihen werden ebenfalls als Green Bonds emittiert. Die Green Bonds sind mit einem Green-Asset-Portfolio verbunden, welches sukzessive nachhaltiger werden soll. 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. Ferner haben wir Mitte Februar 2023 unsere Kreditverträge an Nachhaltigkeitsziele gekoppelt und sie gemäss den Richtlinien der «Loan Market Association» (LMA) zu Sustainability-Linked Loans konvertiert. Die Nachhaltigkeitsziele orientieren sich an den Kriterien des Green Bond Frameworks.

Jahresergebnis

In der Berichtsperiode erwirtschafteten wir einen Gewinn ohne Liegenschaftserfolge von CHF 235.7 Mio., was einer Zunahme um CHF 14.6 Mio. oder 6.6% gegenüber dem Vorjahr entspricht (2021: CHF 221.1 Mio.). Die Zunahme ist hauptsächlich auf höhere Mieteinnahmen (+ CHF 6.6 Mio.), höhere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (+ CHF 5.1 Mio.), mehr aktivierte Eigenleistungen (+ CHF 1.3 Mio.) sowie gestiegenem übrigen Ertrag (+ CHF 1.4 Mio.) zurückzuführen. Bei den Mieteinnahmen ist zu berücksichtigen, dass 2022 mit CHF 0.02 Mio. praktisch keine Corona-bedingten Mietzinserlasse mehr angefallen sind (2021: CHF 3.7 Mio.). Kostenseitig sank der Betriebsaufwand um CHF 0.6 Mio. auf CHF 57.7 Mio. (2021: CHF 58.4 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 0.4 Mio. auf CHF 11.6 Mio. (2021: CHF 11.1 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, welcher die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 5.14 (2021: CHF 4.82).

Der Reingewinn erreichte CHF 330.0 Mio. (2021: CHF 595.0 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 265.1 Mio. oder 44.5% gegenüber 2021 erklärt sich durch die tiefere Portfolioaufwertung von CHF 124.9 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (2021: CHF 464.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 7.19 (2021: CHF 12.97). Per Ende 2022 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 113.33 (Ende 2021: CHF 109.42). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 136.62 (Ende 2021: CHF 131.84).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.198 Mrd. per Ende 2022 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.8% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2021: CHF 5.019 Mrd. bzw. 54.7%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.092 Mrd. bzw. 32.6% der Bilanzsumme (Ende 2021: CHF 3.013 Mrd. bzw. 32.8%). Per Ende 2022 lag der durchschnittliche

Fremdkapitalkostensatz bei tiefen 0.47% (Ende 2021: 0.40%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.1 Jahre (Ende 2021: 5.1 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 970 Mio. (davon CHF 640 Mio. zugesichert) zur Verfügung.

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 1. Februar 2023 wurde eine 2.0%-Anleihe (Green bond, all-in 2.087%, Spread von 49 Basispunkten) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Juli 2026 emittiert.

Wesentliche Anträge an die Generalversammlung vom 5. April 2023

Der Verwaltungsrat beantragt für das Geschäftsjahr 2022 eine erhöhte ordentliche Dividendenausschüttung von CHF 3.80 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.75). In Relation zum Gewinn ohne Liegenschaftserfolge entspricht dieser Betrag einer Payout-Ratio von 73.9%; im Verhältnis zum Jahresendkurs 2022 von CHF 108.50 ergibt dies eine Rendite von 3.5%.

Wie bereits mitgeteilt, wird sich Herr Aviram Wertheim nach 14-jähriger erfolgreicher Tätigkeit im Verwaltungsrat nicht mehr zur Wiederwahl stellen. Der Verwaltungsrat dankt Herrn Wertheim für sein langjähriges wertvolles Engagement für die Gesellschaft. Es stellen sich alle übrigen bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrats und des Vergütungsausschusses sowie Herr Dr. Luciano Gabriel als Präsident des Verwaltungsrats für eine Wiederwahl zur Verfügung. Der Vergütungsausschuss und der Nominationsausschuss sollen aus den drei bisherigen Mitgliedern Herrn Henrik Saxborn, Frau Corinne Denzler und Herrn Adrian Dudle bestehen, wobei Herr Henrik Saxborn als Vorsitzender beider Ausschüsse vorgesehen ist. Der Prüfungsausschuss soll ebenfalls aus den bisherigen Mitgliedern Herrn Adrian Dudle (Vorsitz) und Herrn Mark Abramson bestehen. Ausserdem beantragt der Verwaltungsrat die Wiederwahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle für das Geschäftsjahr 2023.

Ausblick 2023

Der Immobilienmarkt Schweiz ist im Grundsatz stabil. Das gilt für den Vermietungsmarkt, mit geringen Einschränkungen aber auch für den Transaktionsmarkt. Die Sensitivität der Akteure ist dort gestiegen, weil die Renditetendenz im Nachgang zu den gestiegenen Zinsen noch nicht klar ersichtlich ist. Steigen die Renditeerwartungen, könnten die Bewertungen sinken. Auf der anderen Seite dürften das in Aussicht gestellte Wirtschaftswachstum in der Schweiz und die an die Inflation gekoppelten Mieteinnahmen eine stabilisierende Wirkung haben.

Die Nachfrage nach Büroflächen dürfte in den Wirtschaftszentren Zürich und Genf hoch bleiben, gleichzeitig nimmt das Angebot tendenziell eher ab. Wir haben insofern einen Vorteil, als wir über

ein hochwertiges Portfolio an zentralen Lagen verfügen. Dies erlaubt uns, attraktive Vermietungen abzuschliessen; zudem können wir in Kauf nehmen, an peripheren Standorten Konzessionen einzugehen.

Unser Fokus bleibt die Weiterentwicklung und Optimierung des bestehenden Portfolios. Akquisitionen kommen nur in Frage, wenn wir darin mittel- bis langfristig einen potenziellen Mehrwert erkennen. Bezüglich Finanzierung halten wir an unserer bewährten konservativen Politik fest. Wie in der Vergangenheit werden wir bei günstigen Bedingungen auch den Kapitalmarkt nutzen.

Trotz temporären Mietzinsausfällen durch neue grössere Renovationsprojekte erwarten wir im laufenden Jahr einen leicht höheren Liegenschaftsertrag gegenüber 2022. Bei den laufenden Projekten wird uns die Baukostenteuerung nur moderat betreffen; PSP Swiss Property hat im Verhältnis zur Portfoliogrösse nur eine kleine Projekt-Pipeline. Alle Projekte sind auf Kurs, was im laufenden Jahr in mehreren Fällen erste Mieterträge bringen wird. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird gegenüber 2022 sinken. Die Betriebskosten werden, wie in der Vergangenheit, relativ stabil bleiben. Aufgrund des höheren Zinsniveaus wird der Finanzaufwand gegenüber 2022 steigen.

Insgesamt sind wir zuversichtlich, dass wir 2023 operativ erneut ein gutes Ergebnis erarbeiten und somit unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können. Für das Geschäftsjahr 2023 erwarten wir eine Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 285 Mio. (2022: CHF 293.8 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2023 mit einer Quote von unter 4% (Ende 2022: 3.0%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2021	2022	+/-¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	309 638	316 231	2.1%
EPRA like-for-like Veränderung	%	-0.2	2.2 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	464 920	124 886	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	20 059	25 181	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	9 462	-447	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	4 971	7 669	
Reingewinn	CHF 1 000	595 022	329 960	-44.5%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	221 124	235 714	6.6%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	278 756	293 822	5.4%
Ebitda-Marge	%	83.0	83.9	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 182 479	9 483 866	3.3%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 019 087	5 198 379	3.6%
Eigenkapitalquote	%	54.7	54.8	
Eigenkapitalrendite	%	12.4	6.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 012 749	3 092 389	2.6%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.8	32.6	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	158	162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 509 792	8 886 673	4.4%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.5	
Netto-Rendite	%	3.1	3.1	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.8	3.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	18	13	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	617 180	534 382	-13.4%
Personalbestand				
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	98/90	100/91	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	12.97	7.19	-44.5%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ⁴	CHF	4.82	5.14	6.6%
EPRA EPS ⁴	CHF	4.48	4.66	4.1%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.75	3.80 ⁵	1.3%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁶	CHF	109.42	113.33	3.6%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁶	CHF	131.84	136.62	3.6%
EPRA NRV ⁶	CHF	135.40	139.42	3.0%
Aktienkurs Periodenende	CHF	113.70	108.50	-4.6%

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

2 EPRA like-for-like Veränderung ohne Effekt aus Covid-19 Mietzinserlasse beträgt +0.8% (2021: -0.5%).

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 5. April 2023 für das Geschäftsjahr 2022: 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, 9:00 Uhr (CET): Telefonkonferenz, FY 2022 (EN)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Heute, 11:00 Uhr (CET): Medien- und Kapitalmarktkonferenz, FY 2022 (DE)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

Ordentliche Generalversammlung 2023, in Zug · 5. April 2023

Publikation Q1 2023 · 5. Mai 2023

Publikation H1 2023 · 18. August 2023

Publikation Q1-Q3 2023 · 7. November 2023

Publikation FY 2023 · 27. Februar 2024

Ordentliche Generalversammlung 2024 · 4. April 2024

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 5.2 Mrd. aus. Die 100 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.