

# Medienmitteilung

5. Mai 2023

## Quartalsergebnisse per 31. März 2023

**Im 1. Quartal 2023 hat PSP Swiss Property in einem anspruchsvollen Marktumfeld erneut ein solides operatives Resultat erzielt. Ebitda- und Leerstandprognosen für das FY 2023 werden bestätigt.**

**Im Q1 2023 hat sich die Kernaktivität von PSP Swiss Property – die Vermietung von Geschäftsflächen – positiv entwickelt. Das Unternehmen sieht sich durch ihr hochwertiges Qualitätsportfolio sowie die starke Kapitalstruktur gut positioniert.**

### Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende März 2023 CHF 9.450 Mrd. (Ende 2022: CHF 9.421 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.2% (Ende 2022: 3.0%). Vom Leerstand sind 0.3 Prozentpunkte auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen (CHF 43.0 Mio.) waren per Ende März 2023 66% 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 ausmachen, lag bei 3.9 Jahren.

Im Q1 2023 wurden keine Anlageliegenschaften erworben. Verkauft wurde die Liegenschaft an der Bahnhofstrasse 23 in Interlaken für CHF 3 Mio.

Das Projekt Parkhaus «P-West» wurde nach einer umfassenden Sanierung abgeschlossen und zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert. Dabei wurden auch die Fassaden begrünt und in der Umgebung Massnahmen zur Förderung der Biodiversität ergriffen.

In der Berichtsperiode wurden keine Areale oder Entwicklungsprojekte gekauft bzw. verkauft. Teilverkäufe gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden.

Zwei Anlageliegenschaften wurden als Entwicklungsprojekt umklassifiziert: i) Das Geschäftshaus an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel wird modernisiert. Etwa die Hälfte der Mietflächen (rund 15 500 m<sup>2</sup>) wird einer neuen Nutzung zugeführt; geplant sind 187 Serviced Apartments. Der Umbau wird gegen Ende 2024 abgeschlossen sein. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 28 Mio. ii) Die Liegenschaft an der Theaterstrasse 12 in Zürich wurde 1973 als Warenhaus (bekannt als Globus am Bellevue) errichtet. Seither wurde das Gebäude nie gesamtheitlich erneuert und hat nun einen hohen Sanierungsbedarf. Die neue Liegenschaft wird ein zeitgemässes Geschäftshaus mit rund 5 000 m<sup>2</sup> repräsentativen Retail-, Gastronomie- und Büroflächen sein. Die Investitionssumme beträgt rund CHF 35 Mio. Die Liegenschaft wird Ende 2024 bezugsbereit sein.

### **Immobilienmarkt**

Der Vermietungsmarkt für Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren blieb im Q1 2023 stabil. Dies im Gegensatz zum Markt für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen an Nebenlagen; dort bleibt die Vermietung herausfordernd. Dynamisch zeigte sich der Markt insbesondere in den Zentren von Genf und Zürich.

Der Transaktionsmarkt für Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich im Q1 2023 in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Die Anzahl vollzogener Transaktionen verharrte auf tiefem Niveau. Für Investments an peripheren Lagen und in qualitativ nicht zeitgemässen Liegenschaften sind die Renditeerwartungen wegen der unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der höheren Zinssätze seit Mitte 2022 leicht steigend.

### **Quartalsergebnis**

Im Q1 2023 hat sich der Liegenschaftsertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 79.1 Mio. um CHF 2.0 Mio. oder 2.6% auf CHF 81.1 Mio. erhöht. Das operative Ergebnis, der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, verringerte sich um CHF 13.4 Mio. oder 19.2% auf CHF 56.3 Mio. (Q1 2022: CHF 69.7 Mio.). Die Abnahme ist hauptsächlich auf tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (- CHF 17.5 Mio.) und weniger aktivierten Eigenleistungen (- CHF 1.3 Mio.) zurückzuführen. Der Betriebsaufwand sank um CHF 0.9 Mio. oder 6.3% auf CHF 13.2 Mio. (Q1 2022: CHF 14.0 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 0.6 Mio. oder 19.9% auf CHF 3.6 Mio. (Q1 2022: CHF 3.0 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne

Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 1.23 (Q1 2022: CHF 1.52).

Der Reingewinn erreichte CHF 57.0 Mio. (Q1 2022: CHF 78.0 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 21.0 Mio. oder 26.9% erklärt sich einerseits durch die oben erwähnten Faktoren. Andererseits war in der Vorjahresperiode eine Portfolioaufwertung um CHF 11.9 Mio. verzeichnet worden (im Q1 2023 erfolgten keine Neubewertungen). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.24 (Q1 2022: CHF 1.70).

Per Ende März 2023 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 114.59 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 137.91 (Ende 2022: CHF 136.62).

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.256 Mrd. per Ende März 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.2% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2022: CHF 5.198 Mrd. bzw. 54.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.077 Mrd. bzw. 32.3% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.092 Mrd. bzw. 32.6%). Per Ende März 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei tiefen 0.50% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 880 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).

### **Green Bond Report**

Detaillierte Informationen zur Umsetzung des Green Bond Frameworks finden sich im erstmals veröffentlichten Green Bond Report; dieser ist unter [www.psp.info](http://www.psp.info) abrufbar. Wir werden jährlich über unsere Tätigkeiten und Fortschritte im Bereich Nachhaltigkeit auf Asset- und Portfolio-Level berichten.

### **Ereignisse nach dem Bilanzstichtag**

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 5. April 2023 erfolgte am 13. April 2023 eine Dividendenzahlung von CHF 3.80 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio. (Vorjahr: CHF 3.75 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 172.0 Mio.).

### **Ausblick**

In dem für uns relevanten Vermietungsmarkt – moderne Büroflächen und attraktive Verkaufsflächen an zentralen Lagen – gehen wir von einer intakten Nachfrage aus.

Heute sind wir aber mit Herausforderungen konfrontiert, wie wir sie in den vergangenen zehn Jahren nicht gesehen haben: Das Zinsumfeld hat sich geändert, bei der Bewertung der Liegenschaften muss man mit Marktunsicherheiten klarkommen. Die gestiegenen Zinsen werden indessen nur einen geringen Einfluss auf unsere operative Leistung haben. Der höhere Finanzaufwand kann weitgehend kompensiert werden, da wir die Inflation über die an die Teuerung gekoppelten Mietverträge weiterreichen können (rund 90% der Mietverträge sind indexiert). Die gestiegenen Zinsen und geringere Liquidität im Transaktionsmarkt dürften sich jedoch generell auf die Bewertungen auswirken. Punktuelle Abwertungen sind deshalb nicht auszuschliessen.

Grössere Renovationsprojekte werden im laufenden Jahr zu überschaubaren temporären Mietzinsausfällen führen. Dennoch erwarten wir 2023 insgesamt einen höheren Liegenschaftsertrag als 2022. Gründe dafür sind die Indexierung (Inflationsanpassung) der Mietverträge, die Fertigstellung mehrerer Projekte sowie die Akquisitionen des Vorjahres. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird zurückgehen. Die Betriebskosten werden stabil bleiben. Wegen des höheren Zinsniveaus wird der Finanzaufwand steigen. Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2023 weiterhin einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 285 Mio. (2022: CHF 293.8 Mio.). Per Jahresende 2023 gehen wir weiterhin eine Leerstandsquote von unter 4% aus (Ende Q1 2023: 3.2%).

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2022	Q1 2022	Q1 2023	+/- <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	79 102	81 135	2.6%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	3.3	4.0	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	11 864	0	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	18 444	938	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	-447	-447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	1 949	628	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	77 975	57 024	-26.9%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	235 714	69 685	56 283	-19.2%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	293 822	86 991	69 901	-19.6%
Ebitda-Marge	%	83.9	86.4	84.5	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866		9 524 236	0.4%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379		5 256 082	1.1%
Eigenkapitalquote	%	54.8		55.2	
Eigenkapitalrendite	%	6.5		4.4	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389		3 077 156	-0.5%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6		32.3	

### Portfoliokennzahlen

Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		160	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673		8 695 357	-2.2%
Brutto-Rendite	%	3.5		3.7	
Netto-Rendite	%	3.1		3.3	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.0		3.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	13		14	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	534 382		754 487	41.2%

### Personalbestand

Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	100/91		102/92	
-----------------------------	--------	--------	--	--------	--

### Kennzahlen pro Aktie

Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	7.19	1.70	1.24	-26.9%
EPS ohne Liegenschaftserfolge <sup>3</sup>	CHF	5.14	1.52	1.23	-19.2%
EPRA EPS <sup>3</sup>	CHF	4.66	1.16	1.21	4.9%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80 <sup>4</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>5</sup>	CHF	113.33		114.59	1.1%
NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>5</sup>	CHF	136.62		137.91	0.9%
EPRA NRV <sup>5</sup>	CHF	139.42		140.73	0.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50		104.00	-4.1%

1 Differenz zu Q1 2022 bzw. Bilanzwert per 31. Dezember 2022.

2 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“.

3 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

4 Für das Geschäftsjahr 2022. Barauszahlung der Dividende erfolgte am 13. April 2023.

5 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, Q1 2023 (EN)**

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

### **Agenda**

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 4.7 Mrd. aus. Die 102 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.