

Medienmitteilung

18. August 2023

Halbjahresergebnisse per 30. Juni 2023

PSP Swiss Property mit solidem operativem Resultat. Verbesserte Ebitda-Guidance für das FY 2023.

Im H1 2023 hat sich die Kernaktivität von PSP Swiss Property – die Vermietung von Geschäftsflächen – positiv entwickelt. Das Unternehmen sieht sich durch sein hochwertiges Qualitätsportfolio sowie die starke Kapitalstruktur gut positioniert.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende Juni 2023 CHF 9.6 Mrd. (Ende 2022: CHF 9.4 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.2% (Ende 2022: 3.0%). 0.3 Prozentpunkte des Leerstands sind auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen (CHF 43.0 Mio.) waren per Ende Juni 2023 68% erneuert. Per Jahresende 2023 erwarten wir weiterhin eine Leerstandsquote von unter 4%. Unterstützt wird unsere Prognose auch durch Vermietungserfolge, welche nach dem 30. Juni 2023 erzielt wurden. So sind beispielsweise der nachhaltige Holzneubau «Clime» in Basel und die beiden Liegenschaften am Bleicherweg 14 und an der Förrlibuckstrasse 60/62 in Zürich nun vollvermietet. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.4 Jahre.

In der Berichtsperiode haben wir die moderne Büroliegenschaft an der Pfingstweidstrasse 60/60b in Zürich für CHF 216.5 Mio. erworben. Verkauft haben wir die Anlageliegenschaft an der Bahnhofstrasse 23 in Interlaken für CHF 3.0 Mio. und einen Teil des Areals in Wädenswil für CHF 13.0 Mio. Teilverkäufe gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden für insgesamt CHF 12.4 Mio.

Die Neubewertungen der Liegenschaften durch den externen Schätzungsexperten ergaben eine Abwertung in Höhe von CHF 90.7 Mio. (Anlageportfolio: Abwertung von CHF 100.9 Mio., Areale und Entwicklungsliegenschaften: Aufwertung von CHF 10.1 Mio.). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio betrug per Mitte 2023 nominal

3.81% (Ende 2022: 3.48%). Die Abwertung resultierte hauptsächlich aus dem höheren Diskontierungssatz. Dagegen wirkte sich die Erhöhung der Marktmieten infolge Indexierung der Mietverträge punktuell netto werterhöhend aus.

Immobilienmarkt

In dem für uns relevanten Segment (Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren) blieb der Vermietungsmarkt im H1 2023 zufriedenstellend – 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 in den Zentren von Genf und Zürich. Schwieriger war das Umfeld in Basel, wo zurzeit ein Überangebot an Büroflächen besteht.

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der Berichtsperiode in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Die Anzahl vollzogener Transaktionen hat aber deutlich abgenommen. Für Investitionen an peripheren Lagen und in qualitativ nicht zeitgemässe Liegenschaften sind die Renditeerwartungen wegen der unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der höheren Zinssätze seit Mitte 2022 gestiegen.

Halbjahresergebnis

Im H1 2023 hat sich die Kernaktivität von PSP Swiss Property – die Vermietung von Geschäftsflächen – positiv entwickelt; so erhöhte sich der Liegenschaftsertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 157.8 Mio. um CHF 5.6 Mio. oder 3.5% auf CHF 163.3 Mio. Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, erhöhte sich um CHF 26.0 Mio. oder 20.9% auf CHF 150.5 Mio. (H1 2022: CHF 124.5 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 30.6 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern. Für die Berechnung der in den latenten Steuern auf Liegenschaften enthaltenen Grundstückgewinnsteuer wird in den massgebenden Kantonen, sofern anwendbar, der Verkehrs- bzw. Marktwert vor 20 Jahren verwendet. Die Anwendung dieser Marktwerte führte zur erwähnten Auflösung latenter Steuern. Andererseits hatten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum (CHF -11.2 Mio.) einen negativen Effekt. Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.5 Mio. oder 5.3% auf CHF 27.2 Mio. (H1 2022: CHF 28.7 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 2.4 Mio. oder 42.4% auf CHF 8.2 Mio. (H1 2022: CHF 5.7 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 3.28 (H1 2022: CHF 2.71). Der Reingewinn erreichte CHF 76.9 Mio. (H1 2022: CHF 227.2 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 150.2 Mio. oder 66.1% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioabwertung um CHF 90.7 Mio. (H1 2022: Portfolioaufwertung um CHF 131.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.68 (H1 2022: CHF 4.95).

Per Ende Juni 2023 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 111.19 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 133.57 (Ende 2022: CHF 136.62).

Solide Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.1 Mrd. per Ende Juni 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 52.2% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2022: CHF 5.2 Mrd. bzw. 54.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.5 Mrd. bzw. 36.0% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.1 Mrd. bzw. 32.6%). Per Ende Juni 2023 lag der durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz bei 0.73% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 1.2 Mrd. (davon CHF 0.9 Mrd. zugesichert) zur Verfügung. PSP Swiss Property hat von Moody's ein Issuer Rating A3 sowie ein Senior Unsecured Rating A3 (Ausblick stabil).

Ausblick

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

Generell sehen sich die Marktteilnehmer heute mit Herausforderungen eines geänderten Zinsumfelds konfrontiert, wie es zehn Jahre lang nicht der Fall war: Die Bewertung der Liegenschaften muss mit diesen Marktunsicherheiten klarkommen. Dank einem niedrigen Verschuldungsgrad von rund 36% sind wir allerdings gut darauf vorbereitet.

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 der Mietverträge (Inflationsanpassung), die Fertigstellung mehrerer Projekte sowie getätigte Akquisitionen. Im Weiteren erwarten wir einen tieferen Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum und stabile Betriebskosten. Die Auflösung von latenten Steuern (weitere Auflösung von rund CHF 60 Mio. im 2. Halbjahr 2023) wird sich positiv auf den Gewinn ohne Liegenschaftserfolge auswirken. Wegen des höheren Zinsniveaus erwarten wir einen höheren Finanzaufwand.

Gesamthaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 neu einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 295 Mio. (bisher: CHF 290 Mio.; 2022: CHF 293.8 Mio.). PSP Swiss Property ist gut positioniert und die daraus resultierenden Perspektiven stimmen uns zuversichtlich, dass wir 2023 operativ erneut ein äusserst gutes Ergebnis erarbeiten und unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2022	H1 2022	H1 2023	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	157 787	163 339	3.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	3.2	5.0	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	131 894	-90 712	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	21 502	10 312	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	-447	-447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	2 630	3 397	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	227 154	76 916	-66.1%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	235 714	124 478	150 522	20.9%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	293 822	155 060	150 470	-3.0%
Ebitda-Marge	%	83.9	84.7	85.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866		9 766 970	3.0%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379		5 099 851	-1.9%
Eigenkapitalquote	%	54.8		52.2	
Eigenkapitalrendite	%	6.5		3.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389		3 516 278	13.7%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6		36.0	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		161	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673		8 845 033	-0.5%
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		756 243	41.5%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	100/91		100/90	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ³	CHF	7.19	4.95	1.68	-66.1%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF	5.14	2.71	3.28	20.9%
EPRA EPS ³	CHF	4.66	2.30	3.11	35.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80 ⁴	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁵	CHF	113.33		111.19	-1.9%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁵	CHF	136.62		133.57	-2.2%
EPRA NRV ⁵	CHF	139.42		136.36	-2.2%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50		99.90	-7.9%

1 Differenz zu H1 2022 bzw. zu 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 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 verfügbar

www.psp.info/Finanzberichte

www.psp.info/Praesentationen

Heute, 9:30 Uhr (CET): Telefonkonferenz, H1 2023 (in English, Q&A only)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

Publikation Q1-Q3 2023 · 7. November 2023

Publikation FY 2023 · 27. Februar 2024

Ordentliche Generalversammlung 2024 · 4. April 2024

Publikation Q1 2024 · 7. Mai 2024

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.6 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 4.7 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.