

# Medienmitteilung

7. November 2023

## Quartalsergebnisse per 30. September 2023

# **PSP Swiss Property hat in einem anspruchsvollen Marktumfeld ein solides operatives Resultat erzielt.**

**In den ersten neun Monaten 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 solide Kapitalstruktur gut positioniert.**

### **Immobilienportfolio**

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende September 2023 CHF 9.7 Mrd. (Ende 2022: CHF 9.4 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.2% (Ende 2022: 3.0%). Von den 2023 auslaufenden Mietverträgen (CHF 43.0 Mio.) waren per Ende September 2023 nur noch 3% offen. Per Jahresende 2023 erwarten wir eine Leerstandsquote von unter 4%. Die leichte Erhöhung ergibt sich durch die Umklassifizierung von «B2Binz» (Projektabschluss erfolgt im Q4 2023). Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.7 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., einen Teil des Areals in Wädenswil für CHF 13.0 Mio. sowie das Projekt «Spiegel» in Köniz bei Bern für CHF 2.7 Mio. Teilverkäufe für insgesamt CHF 17.2 Mio. gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden.

Vier grosse Projekte wurden erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaften zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert. Das Parkhaus «P-West» in Zürich-West wurde umfassend saniert (Q1 2023). «Clime» (ein nachhaltiger Holzneubau) in Basel wurde an die Mieter übergeben (Q2 2023). Ferner wurden die zwei Projekte (beides umfassende Renovationen und

Modernisierungen) «Hôtel de Banque» in Genf und «Bahnhofplatz 2» in Zürich fertig gestellt (Q3 2023).

### **Immobilienmarkt**

In dem für uns relevanten Segment (Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren) blieb der Vermietungsmarkt in der Berichtsperiode zufriedenstellend. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen blieb der Markt hingegen eine Herausforderung. Dynamisch zeigte sich der Vermietungsmarkt in den Zentren von Genf und Zürich mit einer anhaltend guten Nachfrage nach attraktiven Mietflächen. Schwieriger war das Umfeld in Basel, das von einem Überangebot an Büroflächen geprägt wird.

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der Berichtsperiode in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für attraktive Anlagemöglichkeiten an besten Lagen bleiben die geforderten Renditen, trotz erhöhtem Zinsumfeld, sehr tief. Die Anzahl vollzogener Transaktionen hat aber in der Berichtsperiode deutlich abgenommen. Favorisiert werden nach wie vor Objekte mit hoher Cash-Flow-Visibilität. Wegen der unsicheren Wirtschaftsentwicklung und der höheren Zinssätze verlangen die Investoren für Objekte an peripheren Lagen und für qualitativ nicht mehr zeitgemässe Liegenschaften höhere Renditen als in der Vergangenheit.

### **Quartalsergebnis Q1-Q3 2023**

In der Berichtsperiode hat sich die Vermietung von Geschäftsflächen positiv entwickelt. So erhöhte sich der Liegenschaftsertrag im Vergleich zur Vorjahresperiode von CHF 236.8 Mio. um CHF 10.7 Mio. oder 4.5% auf CHF 247.6 Mio. Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, erhöhte sich um CHF 29.5 Mio. oder 16.3% auf CHF 210.8 Mio. (Q1-Q3 2022: CHF 181.3 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 30.6 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern (diese Auflösung erfolgte beim Halbjahresergebnis 2023 per Ende Juni 2023). 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. Auf der anderen Seite hatten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum einen negativen Effekt (CHF - 9.8 Mio. verglichen mit Q1-Q3 2022). Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.3 Mio. oder 3.1% auf CHF 41.7 Mio. (Q1-Q3 2022: CHF 43.0 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 6.9 Mio. oder 79.8% auf CHF 15.5 Mio. (Q1-Q3 2022: CHF 8.6 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 4.59 (Q1-Q3 2022: CHF 3.95).

Der Reingewinn erreichte CHF 155.3 Mio. (Q1-Q3 2022: CHF 284.0 Mio.). Der Rückgang des Reingewinns um CHF 128.6 Mio. oder 45.3% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioabwertung um CHF 67.2 Mio. (Q1-Q3 2022: Aufwertung von CHF 131.9 Mio.). Per 30. Juni 2023 resultierte im Rahmen der ordentlichen halbjährlichen Portfoliobewertung durch unseren externen Immobilienbewerter Wüest Partner eine Abwertung um CHF 90.7 Mio. Aufgrund liegenschaftsspezifischer Wertveränderungen liessen wir per Ende September 2023, in Übereinstimmung mit unseren Rechnungslegungsgrundsätzen, zwei Liegenschaften durch Wüest Partner bewerten (Bahnhofplatz 1, 2 / Bahnhofquai 9, 11, 15, Zürich: Abschluss Projektentwicklung; Binzing 15/17, Zürich: Mietvertragsverlängerung). Dabei resultierte eine Aufwertung von insgesamt CHF 23.5 Mio. Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.39 (Q1-Q3 2022: CHF 6.19).

Per Ende September 2023 betrug das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) CHF 112.85 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 135.45 (Ende 2022: CHF 136.62).

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.2 Mrd. per Ende September 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.2% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2022: CHF 5.2 Mrd. bzw. 54.8%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.4 Mrd. bzw. 34.8% der Bilanzsumme (Ende 2022: CHF 3.1 Mrd. bzw. 32.6%). Per Ende September 2023 lag der durchschnittliche Stichtag-Fremdkapitalkostensatz bei 0.88% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.1 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 1.0 Mrd. (davon CHF 0.7 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 unserem Marktsegment gehen wir von einer intakten Nachfrage nach Büroflächen aus. Generell sehen sich die Marktteilnehmer heute aufgrund des neuen Zinsumfelds mit Herausforderungen konfrontiert, wie wir sie seit zehn Jahren nicht mehr gesehen haben. Die Bewertung der Liegenschaften muss mit diesen Marktunsicherheiten klarkommen. Dank unserem niedrigen Verschuldungsgrad von 34.8% sind wir gut positioniert, um diese Herausforderung zu meistern.

Grössere Renovationsprojekte werden im laufenden Jahr zu überschaubaren temporären Mietzinsausfällen führen. Dennoch erwarten wir 2023 insgesamt einen höheren Liegenschaftsertrag als 2022. Gründe dafür sind hauptsächlich die Indexierung

(Inflationsanpassung) der Mietverträge per Anfang 2023, die Fertigstellung mehrerer Projekte sowie die getätigte Akquisition in Zürich-West.

Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird voraussichtlich sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben. Die Auflösung von latenten Steuern wird sich positiv auf den Gewinn ohne Liegenschaftserfolge auswirken (eine weitere Auflösung von latenten Steuern in der Höhe von rund CHF 60 Mio. erfolgt per Ende 2023). Wegen des höheren Zinsniveaus wird der Finanzaufwand steigen.

Gesamthaft erwarten wir für das Geschäftsjahr 2023 einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 295 Mio. (2022: CHF 293.8 Mio.). Für das Gesamtjahr 2023 erwarten wir operativ erneut ein gutes Ergebnis und wir werden unsere aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen können.

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2022	Q1-Q3 2022	Q1-Q3 2023	+/- <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	236 822	247 553	4.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	2.3	5.2	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	131 894	-67 188	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	23 666	13 896	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	-447	-447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	7 055	6 297	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	283 969	155 344	-45.3%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	235 714	181 293	210 756	16.3%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	293 822	226 694	226 931	0.1%
Ebitda-Marge	%	83.9	84.4	84.7	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866		9 729 257	2.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379		5 176 208	-0.4%
Eigenkapitalquote	%	54.8		53.2	
Eigenkapitalrendite	%	6.5		4.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389		3 386 206	9.5%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6		34.8	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673		9 097 462	2.4%
Brutto-Rendite	%	3.5		3.7	
Netto-Rendite	%	3.1		3.2	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.0		3.2	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	13		11	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	534 382		559 639	4.7%
<b>Personalbestand</b>					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	100/91		103/92	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>3</sup>	CHF	7.19	6.19	3.39	-45.3%
EPS ohne Liegenschaftserfolge <sup>3</sup>	CHF	5.14	3.95	4.59	16.3%
EPRA EPS <sup>3</sup>	CHF	4.66	3.50	4.37	24.8%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80 <sup>4</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>5</sup>	CHF	113.33		112.85	-0.4%
NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>5</sup>	CHF	136.62		135.45	-0.9%
EPRA NRV <sup>5</sup>	CHF	139.42		138.18	-0.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50		108.20	-0.3%

1 Differenz zu Q1-Q3 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](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-Q3 2023 (in English, Q&A only)**

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

### **Agenda**

Publikation FY 2023 · 27. Februar 2024

Ordentliche Generalversammlung 2024 · 4. April 2024

Publikation Q1 2024 · 7. Mai 2024

Publikation H1 2024 · 20. August 2024

Publikation Q1-Q3 2024 · 12. November 2024

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

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.7 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.1 Mrd. aus. Die 103 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.