

Ad-hoc Mitteilung gemäss Art. 53 Kotierungsreglement, SIX Exchange

# Medienmitteilung

27. Februar 2024

## **Jahresergebnis per 31. Dezember 2023**

### **PSP Swiss Property erzielt ein sehr gutes operatives Resultat und erhöht die Dividende auf CHF 3.85 pro Aktie.**

- Der Liegenschaftsertrag wurde um 5.0% auf CHF 331.9 Mio. gesteigert (das EPRA like-for-like-Wachstum betrug 5.1%).
- Mit einem Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 297.7 Mio. und einem Leerstand von 3.6% wurden die Prognosen übertroffen.
- Das Qualitätsportfolio weist eine hohe Wertstabilität auf – die Abwertung um CHF -161.3 Mio. entsprach 1.7% des Portfoliowerts Ende 2022.
- Der LTV betrug 34.7%; der durchschnittliche Stichtag-Fremdkapitalkostensatz lag bei tiefen 0.91%.
- Die CO<sub>2</sub>-Emissionen/m<sup>2</sup> wurden um weitere 13.3% gesenkt.
- Der Generalversammlung vom 4. April 2024 wird eine Dividendenausschüttung von CHF 3.85 pro Aktie beantragt (Vorjahr: CHF 3.80).
- PSP Swiss Property ist zuversichtlich, 2024 mit ihrem Fokus auf die nachhaltige Weiterentwicklung ihrer Liegenschaften mit attraktiven Mietflächen an zentralen Lagen operativ erneut ein sehr gutes Ergebnis erarbeiten und die aktionärsfreundliche Dividendenpolitik fortsetzen zu können.

## **Immobilienmarkt**

Eine anhaltend gute Nachfrage nach attraktiven Mietflächen bestand in den für PSP Swiss Property relevanten Zentren von Genf und Zürich. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen blieb der Markt eine Herausforderung; hier ist PSP Swiss Property nicht engagiert.

Der Transaktionsmarkt für Qualitätsliegenschaften an guten innerstädtischen Lagen hat sich 2023 in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für solche Anlagemöglichkeiten bleiben die geforderten Renditen, trotz höherer Zinsen, sehr tief. Die Anzahl vollzogener

Transaktionen ist in der Berichtsperiode zwar deutlich gesunken; die Aktivität reichte aber aus, um das Bewertungsniveau stabil zu halten.

### **Immobilienportfolio**

Der Bilanzwert des Portfolios betrug per Ende 2023 CHF 9.6 Mrd. (Ende 2022: CHF 9.4 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 3.6% (Ende 2022: 3.0%). Von den 2024 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.3 Mio.) waren 24% offen. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug 4.7 Jahre.

In der Berichtsperiode haben wir die moderne Büroliegenschaft «Westpark» 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 für CHF 2.7 Mio. Teilverkäufe für insgesamt CHF 19.8 Mio. gab es beim Projekt «Residenza Parco Lago» in Paradiso und beim Areal «Salmenpark» in Rheinfelden.

Sechs Projekte wurden erfolgreich abgeschlossen und die Liegenschaften zurück ins Anlageportfolio umklassifiziert. Die Sanierung des Parkhauses «P-West» in Zürich-West wurde im Q1 2023 fertig gestellt. Im Q2 2023 wurde die Liegenschaft «Clime» (ein nachhaltiger Holzneubau) in Basel an die Mieter übergeben. Die zwei Projekte «Hôtel de Banque» in Genf und «Bahnhofplatz» in Zürich (beides umfassende Renovationen und Modernisierungen) wurden im Q3 2023 abgeschlossen. Ferner wurden im Q4 2023 der Neubau «B2Binz» sowie die Gesamtrenovation des «Zürcherhof», beide in Zürich, fertig gestellt.

### **Nachhaltigkeit**

In der Berichtsperiode konnten weitere wesentliche Verbesserungen auf Liegenschafts- und Portfoliostufe gemacht werden. So konnten wir u.a. die spezifischen CO<sub>2</sub>-Emissionen unseres Portfolios um weitere 13.3% senken (pro Quadratmeter Mietfläche im Vergleich zum Vorjahr). Im Geschäftsbericht rapportieren wir erstmals nach den Anforderungen von TCFD (Taskforce on Climate-Related Financial Disclosures) und kommunizieren detailliertere Informationen zu unserer Einschätzung der physischen Risiken im Zusammenhang mit dem Klimawandel. Im Weiteren hat unsere Analyse (angelehnt an die Annahmen des Carbon Risk Real Estate Monitor CRREM) ergeben, dass wir aus heutiger Sicht mit unserem Portfolio auf gutem Weg sind, unseren Beitrag zum Klimaziel einer maximalen Erwärmung von 1.5° C zu leisten («1.5° C target aligned»). Wir haben uns verpflichtet, bis 2050 das Netto-Null-Ziel zu erreichen.

Ausserdem wurde die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung per 1. Januar 2024 um einen ESG-Faktor ergänzt, welcher die erfolgsabhängige Vergütung auf der Grundlage

des Green Asset Portfolios zusätzlich und langfristig an den Nachhaltigkeitszielen der Geschäftsstrategie ausrichten soll.

### **Jahresergebnis 2023**

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um CHF 15.7 Mio. oder 5.0% auf CHF 331.9 Mio. (2022: CHF 316.2 Mio.). Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, stieg um CHF 103.5 Mio. oder 43.9% auf CHF 339.2 Mio. (2022: CHF 235.7 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag in der Höhe von CHF 106.9 Mio. resultierte aus der Auflösung latenter Steuern (davon CHF 30.6 Mio. im 1. Halbjahr 2023; 2022: keine Auflösung von latenten Steuern). Auf der anderen Seite hatten tiefere Gewinne aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum einen negativen Effekt (CHF -11.2 Mio. verglichen mit 2022). Der Betriebsaufwand sank um CHF 1.3 Mio. oder 2.3% auf CHF 56.4 Mio. (2022: CHF 57.7 Mio.). Die Finanzierungskosten stiegen um CHF 11.3 Mio. oder 98.0% auf CHF 22.9 Mio. (2022: CHF 11.6 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, betrug CHF 7.40 bzw. CHF 5.07 ohne Auflösung latenter Steuern (2022: CHF 5.14). Der Reingewinn erreichte CHF 207.6 Mio. (2022: CHF 330.0 Mio.). Der Rückgang um CHF 122.4 Mio. oder 37.1% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioabwertung um CHF -161.3 Mio. (2022: Aufwertung um CHF 124.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 4.53 (2022: CHF 7.19).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende 2023 CHF 113.82 (Ende 2022: CHF 113.33). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 134.48 (Ende 2022: CHF 136.62).

### **Solide Kapitalstruktur**

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.2 Mrd. per Ende 2023 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.3% – blieb die Eigenkapitalbasis solid (Ende 2022: CHF 5.2 Mrd. bzw. 54.8%). Der LTV (ohne Berücksichtigung einer kurzfristigen Festgeldanlage) betrug 34.7% (Ende 2022: 32.6%). Der durchschnittliche Stichtag-Fremdkapitalkostensatz lag per Ende 2023 bei 0.91% (Ende 2022: 0.47%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.9 Jahre (Ende 2022: 4.1 Jahre). Aktuell stehen ungenutzte Kreditlinien von CHF 1.1 Mrd. (davon CHF 0.8 Mrd. zugesichert) zur Verfügung.

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

## **Wesentliche Anträge an die Generalversammlung vom 4. April 2024**

Die wesentlichen Anträge beinhalten:

- Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 3.85 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.80).
- Wiederwahlen des bisherigen Präsidenten des Verwaltungsrats und aller bisherigen Mitglieder von Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss; Neuwahl von Frau Dr. Katharina Lichtner in den Verwaltungsrat (das CV von Frau Lichtner ist unter [www.psp.info/unternehmen/governance/verwaltungsrat-geschaeftsleitung](http://www.psp.info/unternehmen/governance/verwaltungsrat-geschaeftsleitung) abrufbar).
- Gesamtbetrag der Vergütungen des Verwaltungsrats bis zur ordentlichen Generalversammlung 2025 von CHF 0.9 Mio. (Vorjahr: CHF 0.8 Mio.) und der Geschäftsleitung für das Geschäftsjahr 2025 von CHF 4.250 Mio. (Vorjahr: CHF 4.150 Mio.).
- Wiederwahl von Ernst & Young, Zürich, als Revisionsstelle und von Proxy Voting Services GmbH, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin.

Die Zusammensetzung und der Vorsitz der Ausschüsse sollen unverändert bleiben. Es ist vorgesehen, dass Frau Lichtner im Prüfungsausschuss Einsitz nehmen wird.

### **Ausblick**

Für 2024 erwarten wir einen höheren Liegenschaftsertrag als 2023. Die Indexierung der Mietverträge wird einen Teil dazu beisteuern. Dazu kommen Erträge aus Vermietungserfolgen bei den Entwicklungsprojekten. Das Projekt «Hochstrasse» in Basel ist bereits voll vermietet, ebenso das Projekt «The12» in Zürich. Zusätzliche Einnahmen werden aus der zugekauften Büroliegenschaft «Westpark» in Zürich-West fliessen, wo kürzlich zudem der Leerstand gesenkt werden konnte. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird voraussichtlich sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben dürften. Auch 2024 erwarten wir eine Auflösung von latenten Steuern, allerdings nur noch in der Grössenordnung von rund CHF 10 Mio. Der Finanzaufwand wird wegen des höheren Zinsniveaus nochmals steigen.

Die Bewertung der Liegenschaften wird zu einem grossen Teil von der Entwicklung des Transaktionsmarkts abhängen. Wir werden weiterhin selektiv am Markt auftreten und Opportunitäten wahrnehmen, falls sie einen Mehrwert in Aussicht stellen.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2024 einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von über CHF 295 Mio. (2023: CHF 297.7 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2024 mit einer Quote von unter 4% (Ende 2023: 3.6%).

## Kennzahlen

<b>Finanzielle Kennzahlen</b>	<b>Einheit</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>+/-<sup>1</sup></b>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	316 231	331 905	5.0%
EPRA like-for-like Veränderung	%	2.2	5.1	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	124 886	-161 261	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	25 181	14 012	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	-447	910	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 669	7 000	
Reingewinn	CHF 1 000	329 960	207 595	-37.1%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	235 714	339 213	43.9%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	293 822	297 742	1.3%
Ebitda-Marge	%	83.9	84.4	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 483 866	9 786 900	3.2%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 198 379	5 220 722	0.4%
Eigenkapitalquote	%	54.8	53.3	
Eigenkapitalrendite	%	6.5	4.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 092 389	3 465 833	12.1%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	32.6	35.4 <sup>3</sup>	
<b>Portfoliokennzahlen</b>				
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162	162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	8 886 673	9 046 911	1.8%
Brutto-Rendite	%	3.5	3.6	
Netto-Rendite	%	3.1	3.2	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.0	3.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	13	11	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	534 382	560 582	4.9%
<b>Personalbestand</b>				
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	100/91	101/90	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>				
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	7.19	4.53	-37.1%
EPS ohne Liegenschaftserfolge <sup>4</sup>	CHF	5.14	7.40	43.9%
EPRA EPS <sup>4</sup>	CHF	4.66	7.17	53.8%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.80	3.85 <sup>5</sup>	1.3%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>6</sup>	CHF	113.33	113.82	0.4%
NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>6</sup>	CHF	136.62	134.48	-1.6%
EPRA NRV <sup>6</sup>	CHF	139.42	137.10	-1.7%
Aktienkurs Periodenende	CHF	108.50	117.60	8.4%

1 Differenz 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 Exkl. Fremdkapital über CHF 100 Mio., welche in Form einer kurzfristigen Festgeldanlage angelegt wurden: 34.7%.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

5 Antrag an die ordentliche GV vom 4. April 2024 für das Geschäftsjahr 2023: 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 verfügbar unter**

[www.psp.info/downloads](http://www.psp.info/downloads)

### **Heute, 9 Uhr (CET): Telefonkonferenz (EN)**

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

### **Heute, 11 Uhr (CET): Bilanzmedienkonferenz (DE)**

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

### **Agenda**

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

Publikation FY 2024 · 25. Februar 2025

Ordentliche Generalversammlung 2025 · 3. April 2025

### **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 5.2 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.