

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

Medienmitteilung

13. Mai 2025

Quartalsergebnis per 31. März 2025

PSP Swiss Property erzielt ein solides operatives Resultat und bestätigt die Prognosen.

Immobilienmarkt

An den Zentrumsanlagen in Zürich und Genf blieb die Nachfrage nach qualitativ guten Büro- und Verkaufsflächen im Q1 2025 ungebrochen hoch. In Bern ist die Lage stabil. In Basel hingegen gibt es nach wie vor ein Überangebot an Mietflächen.

In unserem klar definierten Geschäftsfeld sind bezüglich Transaktionsmarkt kaum Veränderungen feststellbar. Die angebotenen Renditen sind unverändert niedrig. Gleichzeitig bleibt die Transaktionstätigkeit verhalten.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende Q1 2025 CHF 9.9 Mrd. (Ende 2024: CHF 9.8 Mrd.) und die Leerstandsquote belief sich auf 3.5% (Ende 2024: 3.2%). Das Portfolio umfasste 149 Anlageliegenschaften und 12 Entwicklungsliegenschaften.

Während der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften gekauft oder verkauft. Als Entwicklungsliegenschaften umklassifiziert wurden vier Liegenschaften in Genf und die Liegenschaft «Löwenbräu Red» in Zürich.

In Genf werden vier ehemalige Bankgebäude im Quartier des Banques an hervorragender Lage renoviert und modernisiert. Insgesamt werden rund CHF 21 Mio. in die folgenden Projekte investiert: «Quartier des Banques Archebuse 8»: Baubeginn Q1 2025, Fertigstellung Q3 2025. Das Gebäude wird sich neu für mehrere Mieter eignen. Investitionssumme rund CHF 3 Mio. «Quartier des Banques Henriette-et-Jeanne-Rath 14»: Baubeginn Q1 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio. Die Liegenschaft ist bereits vollständig wiedervermietet. «Quartier des Banques Jean-Petitot 12»: Baubeginn geplant Q3 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio. «Quartier des Banques Jean-

Petitot 15»: Baubeginn geplant Q3 2025, Fertigstellung Anfang 2026. Investitionssumme rund CHF 6 Mio.

«Löwenbräu Red», Zürich: Das 2013 erstellte Bürogebäude auf dem Löwenbräu-Areal eignet sich aufgrund der Mikrolage und Struktur künftig nur noch bedingt für eine grossflächige Büronutzung. Wir planen deshalb eine Umnutzung zu Serviced Apartments. Nach solchen Apartment-Angeboten besteht in der Stadt Zürich eine rege Nachfrage. Die Baueingabe ist für Q3 2025 vorgesehen.

Update zum Projekt «Richtipark», Wallisellen: Anfang April 2025 hat die Gemeindeversammlung der Stadt Wallisellen der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) zugestimmt. Unser «Richtipark» mit fünf Büroliegenschaften wird damit von einer Industrie- und Gewerbezone in eine Zone mit gemischter Nutzung (Wohnen und Gewerbe) umgewandelt. Auf dem rund 24 000 m² grossen Grundstück (rund 38 000 m² Nutzfläche) können in Zukunft bis zu 75% Wohnungen (davon 30% für «preisgünstiges Wohnen») realisiert werden. Das Inkrafttreten der neuen BZO wird im Sommer 2025 erwartet.

Konsolidiertes Quartalsergebnis

Wie erwartet sank der Liegenschaftsertrag in der Berichtsperiode um CHF 2.3 Mio. oder 2.5% auf CHF 86.9 Mio. (Q1 2024: CHF 89.2 Mio.). Das Vorjahresergebnis Q1 2024 beinhaltet zwei Sondereffekte von insgesamt CHF 2.6 Mio.; im Q1 2025 gab es keine wesentlichen Sondereffekte. Like-for-like stieg der Liegenschaftsertrag um CHF 1.3 Mio. oder 1.7%, wovon CHF 0.7 Mio. aus Indexierung stammt.

In der Berichtsperiode wurden keine Entwicklungsliegenschaften verkauft, so dass sich der entsprechende Erlös im Vergleich zu Q1 2024 um CHF 0.6 Mio. verringerte. Der Betriebsaufwand für die Liegenschaften sank gegenüber der Vorjahresperiode im Wesentlichen aufgrund tieferer Liegenschaftssteuern auf einer Genfer Immobilie (Anerkennung Energiezertifikat) um CHF 1.2 Mio. Der Personalaufwand und der Betriebs- und Verwaltungsaufwand erhöhten sich um je CHF 0.2 Mio. Der Nettofinanzierungsaufwand stieg um CHF 0.7 Mio. Die Finanzierungskosten waren aber mit einem Fremdkapitalkostensatz von 1.05% über die letzten vier Quartale relativ betrachtet weiterhin tief (Ende 2024: 1.03%).

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, verringerte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 6.6 Mio. oder 11.7% auf CHF 50.0 Mio. (Q1 2024: CHF 56.6 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 1.09 (Q1 2024: CHF 1.23).

Der Reingewinn erreichte CHF 60.6 Mio. (Q1 2024: CHF 81.0 Mio.). Die Abnahme im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 20.4 Mio. oder 25.2% erklärt sich insbesondere durch die geringere Portfolioaufwertung in der Höhe von CHF 13.7 Mio. in Q1 2025 (Q1 2024: CHF 31.2 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.32 (Q1 2024: CHF 1.77).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende Q1 2025 CHF 119.35 (Ende 2024: CHF 117.96). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 141.17 (Ende 2024: CHF 139.51).

Kapitalstruktur

Per Ende Q1 2025 betrug das Eigenkapital CHF 5.474 Mrd., entsprechend einer Eigenkapitalquote von 55.1% (Ende 2024: CHF 5.411 Mrd. bzw. 54.5%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.340 Mrd. bzw. 33.6% der Bilanzsumme (Ende 2024: CHF 3.385 Mrd. bzw. 34.1%). Per Ende Q1 2025 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.04% (Ende 2024: 1.05%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.8 Jahre (Ende 2024: 4.0 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Publikation verfügte PSP Swiss Property über CHF 0.765 Mrd. zugesicherte, offene Kreditfazilitäten.

PSP Swiss Property AG hat von Moody's ein Long Term Issuer Rating A3 (Ausblick stabil).

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Im November 2022 hatten wir unser Green Bond Framework eingeführt und vorgestellt. Detaillierte Informationen zur Umsetzung finden sich in dem am 13. Mai 2025 veröffentlichten Green Bond Report. Gleichzeitig mit dem Green Bond Report haben wir unser überarbeitetes Green Bond Framework veröffentlicht. Dieses berücksichtigt die jüngsten Entwicklungen im Bereich der ESG-Bewertung (Environmental, Social, Governance) unserer Liegenschaften. Beide Dokumente sind unter www.psp.info abrufbar.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 3. April 2025 erfolgte am 9. April 2025 eine Dividendenzahlung von CHF 3.90 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 178.9 Mio. (Vorjahr: CHF 3.85 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 176.6 Mio.).

Ausblick

Trotz den aktuellen weltpolitischen Unsicherheiten gehen wir für das laufende Jahr von einer positiven Dynamik auf dem Schweizer Immobilienmarkt aus, insbesondere in unserem

Marktsegment. Wir gehen von einer anhaltend robusten Mietnachfrage nach qualitativ guten Büro- und Verkaufsflächen aus.

Auf dem Transaktionsmarkt erwarten wir nicht zuletzt dank den anhaltend tiefen Zinsen eine leichte Belebung. Das Angebot an erstklassigen Immobilien, welche unserer Strategie entsprechen, dürfte indessen knapp bleiben. Als Käufer bleiben wir zurückhaltend und nehmen nur Kaufgelegenheiten wahr, die mittel- bis langfristig Mehrwert in Aussicht stellen.

Für das Geschäftsjahr 2025 erwarten wir weiterhin einen Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 300 Mio. (2024: CHF 304.9 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2025 unverändert mit einer Quote von 3.5% (Ende Q1 2025: 3.5%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2024	Q1 2024	Q1 2025	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	349 978	89 182	86 912	-2.5%
EPRA like-for-like Veränderung	%	3.6	6.6 ²	1.7	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	170 971	31 210	13 725	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	1 021	568	0	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	14 089	0	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	6 290	555	573	
Reingewinn	CHF 1 000	374 949	80 990	60 568	-25.2%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	231 779	56 615	49 987	-11.7%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	304 923	76 722	74 644	-2.7%
Ebitda-Marge	%	85.0	85.0	85.3	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 923 841		9 935 503	0.1%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 410 719		5 474 182	1.2%
Eigenkapitalquote	%	54.5		55.1	
Eigenkapitalrendite	%	7.1		4.5	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 384 828		3 339 860	-1.3%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	34.1		33.6	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	154		149	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 528 575		9 319 600	-2.2%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.9	3.7	
Netto-Rendite	%	3.2	3.5	3.3	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.2		3.5	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	7		12	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	304 192		540 188	77.6%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	93/83		91/81	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	8.17	1.77	1.32	-25.2%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ⁴	CHF	5.05	1.23	1.09	-11.7%
EPRA EPS ⁴	CHF	5.03	1.23	1.09	-11.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.90 ⁵	n.a.	n.a.	%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁶	CHF	117.96		119.35	1.2%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁶	CHF	139.51		141.17	1.2%
EPRA NRV ⁶	CHF	142.39		144.01	1.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	128.90		138.20	7.2%

1 Differenz zu Vorjahresperiode Q1 2024 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2024.

2 Bereinigt um zwei nicht wiederkehrende Faktoren: 3.3%.

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 Für das Geschäftsjahr 2024. Barauszahlung erfolgte am 9. April 2025.

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

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

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

Publikation H1 2025 · 19. August 2025

Publikation Q1-Q3 2025 · 11. November 2025

Publikation FY 2025 · 24. Februar 2026

Ordentliche Generalversammlung 2026 · 1. April 2026

Publikation Q1 2026 · 12. Mai 2026

Publikation H1 2026 · 18. August 2026

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.9 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 6.7 Mrd. aus. Die 91 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.