

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

Medienmitteilung

7. Mai 2024

Quartalsergebnis per 31. März 2024

PSP Swiss Property erzielt ein solides operatives Resultat und erhöht die Ebitda-Prognose für das Geschäftsjahr 2024.

- Das Immobilienportfolio wies Ende Q1 2024 einen Wert von CHF 9.6 Mrd. und einen Leerstand von 4.1% auf (Ende 2023: CHF 9.6 Mrd.; 3.6%).
- Das Eigenkapital betrug CHF 5.3 Mrd., entsprechend einer EK-Quote von 54.5% (Ende 2023: CHF 5.2 Mrd.; 53.3%).
- Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich um 9.9% auf CHF 89.2 Mio. (Q1 2023: CHF 81.1 Mio.).
- Das operative Ergebnis, der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, stieg um 0.6% auf CHF 56.6 Mio. (Q1 2023: CHF 56.3 Mio.).
- Verbesserte Prognose: Neu wird für das Geschäftsjahr 2024 ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 300 Mio. erwartet (bisherige Prognose: über CHF 295 Mio.).

Immobilienmarkt

PSP Swiss Property's Portfolio repräsentiert ein Teilsegment des Schweizer kommerziellen Liegenschaftsmarkts: Qualitätsliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Segment blieb die Nachfrage nach attraktiven Mietflächen, insbesondere in den Zentren von Zürich und Genf, intakt. Für ältere Büroliegenschaften an B- und C-Lagen sowie Non-Food-Retail-Flächen an sekundären Lagen blieb der Markt hingegen eine Herausforderung.

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich in der Berichtsperiode in Bezug auf Preise und Anfangsrenditen kaum verändert. Für solche Anlagemöglichkeiten bleiben die geforderten Renditen, trotz höherer Zinsen, tief. Für Objekte an peripheren Lagen und für Liegenschaften mit einem ungenügenden Nachhaltigkeitsprofil verlangen die Investoren jedoch höhere Renditen als in der Vergangenheit.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende Q1 2024 CHF 9.6 Mrd. (Ende 2023: CHF 9.6 Mrd.), die Leerstandsquote belief sich auf 4.1% (Ende 2023: 3.6%). Das Portfolio umfasste 162 Anlageliegenschaften. Dazu kamen zwei Areale und acht Entwicklungsliegenschaften. In der Berichtsperiode wurden Anlageliegenschaften weder gekauft noch verkauft. Bei der Wohnüberbauung «Residenza Parco Lago» in Lugano/Paradiso wurde die letzte Einheit für CHF 3.5 Mio. verkauft. Entwicklungsprojekte wurden weder gekauft noch verkauft.

Eine interne Wertanalyse per Ende März 2024 führte zu einer Aufwertung durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten von insgesamt CHF 31.2 Mio. Die Neubewertung erfolgte aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren bei den Anlageliegenschaften Bahnhofstrasse 28a / Waaggasse 6, Bahnhofstrasse 66 und Waisenhausstrasse 2, 4 / Bahnhofquai 7 (alle in Zürich) sowie bei der Entwicklungsliegenschaft Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel.

Von den 2024 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.3 Mio.) waren per Ende Q1 2024 noch 14% offen. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende Q1 2024 4.8 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, 5.5 Jahre.

Konsolidiertes Quartalsergebnis

Der Liegenschaftsertrag stieg um CHF 8.0 Mio. oder 9.9% auf CHF 89.2 Mio. (Q1 2023: CHF 81.1 Mio.). Insbesondere folgende Faktoren haben den Liegenschaftsertrag gegenüber der Vorjahrsperiode positiv beeinflusst: die Mitte 2023 gekaufte Büroliegenschaft «Westpark» in Zürich-West (CHF +2.2 Mio.), Umsatzmiete eines einzelnen Mieters (CHF +1.3 Mio.), Einmaleffekt (CHF +1.3 Mio.), Indexierung (CHF +1.1 Mio.). Like-for-like nahm der Liegenschaftsertrag um 6.6% zu; bereinigt um zwei oben erwähnte Sondereffekte (Umsatzmiete Einzelmietler und Einmaleffekt) betrug das Like-for-like-Wachstum 3.3%.

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, erhöhte sich um CHF 0.3 Mio. oder 0.6% auf CHF 56.6 Mio. (Q1 2023: CHF 56.3 Mio.). Ein positiver Ergebnisbeitrag resultierte aus der erwähnten Steigerung des Liegenschaftsertrags. Auf der anderen Seite hatten ein um CHF 0.7 Mio. höherer Betriebsaufwand und ein um CHF 4.4 Mio. gestiegener Finanzierungsaufwand einen negativen Effekt. Dabei gilt es jedoch zu erwähnen, dass die Finanzierungskosten mit einem Fremdkapitalkostensatz über die letzten vier Quartale von 0.85% relativ betrachtet weiterhin tief waren (Q1 2023: 0.41%).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 1.23 (Q1 2023: CHF 1.23). Der Reingewinn erreichte CHF 81.0 Mio. (Q1 2023: CHF 57.0 Mio.). Die Steigerung um CHF 24.0 Mio. oder 42.0% erklärt sich durch die erwähnte Portfolioaufwertung um CHF 31.2 Mio. (Q1 2023: weder Auf- noch Abwertung). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 1.77 (Q1 2023: CHF 1.24). Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende Q1 2024 CHF 115.60 (Ende 2023: CHF 113.82). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 136.53 (Ende 2023: CHF 134.48).

Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.302 Mrd. per Ende März 2024 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 54.5% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2023: CHF 5.221 Mrd. bzw. 53.3%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.316 Mrd. bzw. 34.1% der Bilanzsumme (Ende 2023: CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4%). Per Ende März 2024 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.01% (Ende 2023: 0.91%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2023: 3.9 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Q1-Publikation verfügte PSP Swiss Property über CHF 0.975 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.675 Mrd. zugesichert.

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

Nachhaltigkeit – Green Bond Report

Im November 2022 wurde das Green Bond Framework eingeführt und vorgestellt. Detaillierte Informationen zur Umsetzung finden sich in dem am 7. Mai 2024 veröffentlichten Green Bond Report (2. Ausgabe); dieser ist unter www.psp.info abrufbar. Der Green Bond Report wird jährlich im Rahmen der Q1-Publikation veröffentlicht.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Aufgrund des Beschlusses der Generalversammlung vom 4. April 2024 erfolgte am 10. April 2024 eine Dividendenzahlung von CHF 3.85 brutto pro ausstehende Aktie bzw. insgesamt CHF 176.6 Mio. (Vorjahr: CHF 3.80 brutto pro Aktie bzw. insgesamt CHF 174.3 Mio.).

Am 10. April 2024 wurde eine 1.65%-Anleihe (Green bond, all-in 1.691%, spread von 52 Basispunkten) mit einem Volumen von CHF 100 Mio. und einer Fälligkeit im Oktober 2032 emittiert.

Ausblick

In dem für PSP Swiss Property relevanten Marktsegment, speziell in den Wirtschaftszentren Zürich und Genf, wird von einer intakten Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen ausgegangen. Der Berner Vermietungsmarkt ist stabil, schwieriger ist der Markt in Basel.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird ein höherer Liegenschaftsertrag als 2023 erwartet. Die Indexierung der Mietverträge wird einen Teil dazu beisteuern, ebenfalls die an den Umsatz gekoppelten Mieteinnahmen, die während der Covid-Pandemie ausfielen. Weiter werden zusätzliche Mieteinnahmen bei unseren Entwicklungsprojekten erwartet. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird gegenüber dem Vorjahr voraussichtlich sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben dürften. Der Finanzaufwand wird gegenüber 2023 höher ausfallen.

Neu wird für das Geschäftsjahr 2024 ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 300 Mio. erwartet (bisherige Prognose: über CHF 295 Mio.; 2023: CHF 297.7 Mio.). Beim Leerstand wird per Ende 2024 weiterhin mit einer Quote von unter 4% gerechnet (Ende 2023: 3.6%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2023	Q1 2023	Q1 2024	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	331 905	81 135	89 182	9.9%
EPRA like-for-like Veränderung	%	5.1	4.0	6.6 ²	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-161 261	0	31 210	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	14 012	938	568	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	910	910	0	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 000	628	555	
Reingewinn	CHF 1 000	207 595	57 024	80 990	42.0%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ³	CHF 1 000	339 213	56 283	56 615	0.6%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	297 742	69 901	76 722	9.8%
Ebitda-Marge	%	84.4	84.5	85.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 786 900		9 726 094	-0.6%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 220 722		5 302 390	1.6%
Eigenkapitalquote	%	53.3		54.5	
Eigenkapitalrendite	%	4.0		6.2	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 465 833		3 315 731	-4.3%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.4 ⁴		34.1	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		162	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 046 911		9 081 137	0.4%
Brutto-Rendite	%	3.6		3.9	
Netto-Rendite	%	3.2		3.5	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.6		4.1	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	11		10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	560 582		566 194	1.0%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	101/90		98/87	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁵	CHF	4.53	1.24	1.77	42.0%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ⁵	CHF	7.40	1.23	1.23	0.6%
EPRA EPS ⁵	CHF	7.17	1.21	1.23	1.3%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.85 ⁶	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁷	CHF	113.82		115.60	1.6%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁷	CHF	134.48		136.53	1.5%
EPRA NRV ⁷	CHF	137.10		139.18	1.5%
Aktienkurs Periodenende	CHF	117.60		118.20	0.5%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 31. März 2023 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2023.

2 Bereinigt um zwei Sondereffekte: 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 Exkl. Fremdkapital über CHF 100 Mio., welche in Form einer kurzfristigen Festgeldanlage angelegt wurden: 34.7%.

5 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

6 Für das Geschäftsjahr 2023. Barauszahlung erfolgte am 10. April 2024.

7 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, 9:30 Uhr (CET): Telefonkonferenz (EN)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

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

Publikation Q1 2025 · 13. Mai 2025

Publikation H1 2025 · 19. August 2025

Publikation Q1-Q3 2025 · 11. November 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 5.3 Mrd. aus. Die 98 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.