

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

Medienmitteilung

20. August 2024

Halbjahresergebnis per 30. Juni 2024

PSP Swiss Property hat ein sehr gutes operatives Resultat erzielt und bestätigt die Prognose von einem Ebitda von CHF 300 Mio. und einer Leerstandsquote von unter 4% für das Geschäftsjahr 2024.

Immobilienmarkt

Das Portfolio von PSP Swiss Property stellt ein spezifisches Teilsegment des Schweizer Liegenschaftsmarkts dar: Geschäftliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Segment blieb die Nachfrage nach attraktiven Mietflächen, insbesondere in den Zentren von Zürich und Genf, stabil. 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 blieben die geforderten Renditen tief. Liegenschaften mit hoher Cash-Flow-Visibilität sind am meisten gesucht. Dafür gibt es kaum Verkaufsdruck und somit auch nur wenige Kaufgelegenheiten. Für Objekte an peripheren Lagen und für Liegenschaften mit einem ungenügenden Nachhaltigkeitsprofil erwarten die Investoren jedoch höhere Renditen als in der Vergangenheit.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende H1 2024 CHF 9.7 Mrd. (Ende 2023: CHF 9.6 Mrd.) und die Leerstandsquote belief sich auf 4.0% (Ende 2023: 3.6% bzw. Ende Q1 2024: 4.1%). Das Portfolio umfasste 157 Anlageliegenschaften. Dazu kamen zwei Areale und acht Entwicklungliegenschaften.

Per 28. Juni 2024 wurde für CHF 58.0 Mio. eine Geschäftliegenschaft im Genfer «Quartier des Banques» mit einer vermietbaren Fläche von rund 5 000 m² gekauft. Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung wurden in der Berichtsperiode sechs kleinere Anlageimmobilien an

sekundären Lagen für insgesamt CHF 82.5 Mio. verkauft. Der Verkaufserlös überstieg deren letzte Bewertung um CHF 11.3 Mio. (16.1%). Bei der Wohnüberbauung «Residenza Parco Lago» in Paradiso wurde die letzte Einheit für CHF 3.5 Mio. bereits im Q1 2024 verkauft.

Insgesamt ergaben Neubewertungen der Liegenschaften durch den unabhängigen externen Schätzungsexperten in der Berichtsperiode eine Aufwertung in Höhe von CHF 44.7 Mio. (davon wurden bereits im Q1 2024 CHF 31.2 Mio. erfasst). Von der gesamten Aufwertung entfielen CHF 33.4 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 11.3 Mio. auf Areale und Entwicklungsliegenschaften; auch die Einwertung der Ende Juni 2024 gekauften Genfer Liegenschaft hatte einen positiven Effekt. Die Aufwertung im Q1 2024 ergab sich aufgrund liegenschaftsspezifischer Faktoren bei drei Anlageliegenschaften und einer Entwicklungsliegenschaft. Ferner gab es punktuell Veränderungen des Diskontierungssatzes und der Marktmiete infolge Vermietungen. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio per Mitte 2024 blieb unverändert bei nominal 3.85% (Ende 2023: 3.85%).

Von den 2024 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.3 Mio.) waren per Ende H1 2024 noch 7% offen. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende H1 2024 4.7 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, 5.5 Jahre.

Konsolidiertes Halbjahresergebnis

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, verringerte sich um CHF 36.9 Mio. oder 24.5% auf CHF 113.6 Mio. (H1 2023: CHF 150.5 Mio.). Das Vorjahresergebnis H1 2023 war durch die Auflösung von latenten Steuern über CHF 30.6 Mio. geprägt (H1 2024: CHF 3.4 Mio.). Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 12.9 Mio. oder 7.9% auf CHF 176.2 Mio. (H1 2023: CHF 163.3 Mio.). Einen negativen Effekt hatten tiefere Erlöse aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum um CHF 9.7 Mio., weniger aktivierte Eigenleistungen um CHF 1.7 Mio., ein um CHF 0.4 Mio. höherer Betriebsaufwand und ein um CHF 8.5 Mio. gesteigener Nettofinanzierungsaufwand. Grund für den höheren Finanzierungsaufwand sind die seit Herbst 2022 gestiegenen Marktzinssätze. Dabei gilt es jedoch zu erwähnen, dass die Finanzierungskosten mit einem Fremdkapitalkostensatz von 0.95% über die letzten vier Quartale relativ betrachtet weiterhin tief waren (Ende 2023: 0.72%).

Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 2.48 (H1 2023: CHF 3.28).

Der Reingewinn erreichte CHF 156.3 Mio. (H1 2023: CHF 76.9 Mio.). Die Steigerung um CHF 79.4 Mio. oder 103.2% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioaufwertung um CHF 44.7 Mio.

(im H1 2023 resultierte eine Abwertung um CHF 90.7 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 3.41 (H1 2023: CHF 1.68).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende H1 2024 CHF 113.35 (Ende 2023: CHF 113.82). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 134.30 (Ende 2023: CHF 134.48). Dabei ist zu beachten, dass am 10. April 2024 eine Dividendenausschüttung von CHF 3.85 brutto pro ausstehende Aktie erfolgte.

Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.199 Mrd. per Ende Juni 2024 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.4% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2023: CHF 5.221 Mrd. bzw. 53.3%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.435 Mrd. bzw. 35.3% der Bilanzsumme (Ende 2023: CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4%). Per Ende Juni 2024 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.02% (Ende 2023: 0.91%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 3.9 Jahre (Ende 2023: 3.9 Jahre).

Zum Zeitpunkt der H1-Publikation verfügte PSP Swiss Property über CHF 0.975 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.745 Mrd. zugesichert.

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

Ausblick

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

Für das Geschäftsjahr 2024 wird, v.a. dank der gekauften Liegenschaften, ein höherer Liegenschaftsertrag als 2023 erwartet. Weitere Gründe sind die Indexierung der Mietverträge an die Inflation, erhöhte umsatz-gekoppelte Mieteinnahmen sowie zusätzliche Mieteinnahmen aus abgeschlossenen Entwicklungsprojekten. Der Ertrag aus dem Verkauf von Entwicklungsprojekten und Stockwerkeigentum wird gegenüber dem Vorjahr sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben dürften. Der Finanzaufwand wird gegenüber 2023 aus bekannten Gründen höher ausfallen.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird weiterhin ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 300 Mio. erwartet (2023: CHF 297.7 Mio.). Beim Leerstand wird per Ende 2024 nach wie vor mit einer Quote von unter 4% gerechnet (Ende Juni 2024: 4.0%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2023	H1 2023	H1 2024	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	331 905	163 339	176 201	7.9%
EPRA like-for-like Veränderung	%	5.1	5.0	5.0	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-161 261	-90 712	44 697	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	14 012	10 312	568	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	910	910	11 288	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 000	3 397	1 751	
Reingewinn	CHF 1 000	207 595	76 916	156 329	103.2%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	339 213	150 522	113 599	-24.5%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	297 742	150 470	152 302	1.2%
Ebitda-Marge	%	84.4	85.0	84.9	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 786 900		9 737 644	-0.5%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 220 722		5 199 117	-0.4%
Eigenkapitalquote	%	53.3		53.4	
Eigenkapitalrendite	%	4.0	3.0	6.0	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 465 833		3 435 459	-0.9%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.4 ³		35.3	
Portfoliokennzahlen					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		157	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 046 911		9 086 379	0.4%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.7	3.8	
Netto-Rendite	%	3.2	3.3	3.4	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.6		4.0	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	11		10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	560 582		578 656	3.2%
Personalbestand					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	101/90		98/87	
Kennzahlen pro Aktie					
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	4.53	1.68	3.41	103.2%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ⁴	CHF	7.40	3.28	2.48	-24.5%
EPRA EPS ⁴	CHF	7.17	3.11	2.46	-21.0%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.85 ⁵	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁶	CHF	113.82		113.35	-0.4%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁶	CHF	134.48		134.30	-0.1%
EPRA NRV ⁶	CHF	137.10		136.98	-0.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	117.60		115.30	-2.0%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. Juni 2023 bzw. zu Bilanzwert per 31. Dezember 2023.

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 von Festgeld angelegt wurden: 34.7%.

4 Bezogen auf Anzahl durchschnittlich ausstehender Aktien.

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

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 (CEST): Telefonkonferenz (EN)

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

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 9.7 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 5.6 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.