

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

# Medienmitteilung

12. November 2024

## Quartalsergebnis per 30. September 2024

**PSP Swiss Property hat wiederum ein gutes operatives Resultat erzielt und bestätigt die Prognose von einem Ebitda von CHF 300 Mio. für das Geschäftsjahr 2024. Neu wird eine Leerstandsquote von 3.5% per Ende 2024 erwartet.**

### Immobilienmarkt

Das Portfolio von PSP Swiss Property umfasst ein spezifisches Teilsegment des Schweizer Liegenschaftsmarkts: Geschäftliegenschaften an zentralen Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren. In diesem Bereich blieb die Nachfrage nach Mietflächen stabil, insbesondere in den Zentren von Zürich und Genf.

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. Die grösste Nachfrage besteht nach Liegenschaften mit hoher Cash-Flow-Visibilität. Auf der Verkäuferseite hingegen gibt es in diesem Segment kaum Verkaufsdruck, so dass sich nur wenige Kaufgelegenheiten ergeben. Für Objekte an peripheren Lagen und für Liegenschaften mit einem unzulänglichen Nachhaltigkeitsprofil sind die beobachteten Renditen im 1. Halbjahr 2024 noch etwas gestiegen, seither haben sie sich aber stabilisiert.

### Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende Q3 2024 CHF 9.7 Mrd. (Ende 2023: CHF 9.6 Mrd.) und die Leerstandsquote belief sich auf 3.6% (Ende H1 2024: 4.0%). Das Portfolio umfasste 152 Anlageliegenschaften. Dazu kamen neun Entwicklungliegenschaften und ein Areal.

Per 28. Juni 2024 wurde für CHF 58.0 Mio. eine Geschäftliegenschaft im Genfer «Quartier des Banques» gekauft. Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung wurden bereits im 1. Halbjahr 2024 sechs Anlageimmobilien in diversen Städten 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 im Q1 2024 die letzte Einheit für CHF 3.5 Mio. verkauft. Im Q3 2024 wurde die letzte Gewerbeeinheit aus dem Areal «Salmenpark» in Rheinfelden für CHF 0.6 Mio. verkauft.

Im Q3 2024 wurden die Anlageliegenschaft Bollwerk 15 in Bern sowie die vier Anlageliegenschaften in Wallisellen als Entwicklungsliegenschaften umklassifiziert.

Projekt «Bollwerk», Bern: Die vor 100 Jahren erstellte, denkmalgeschützte Liegenschaft liegt direkt gegenüber dem Hauptbahnhof, am Tor zur Berner Altstadt. Das Gebäude wird umfassend saniert und modernisiert. Die Fertigstellung der Renovation erfolgt im Q3 2025. Die Investitionssumme beläuft sich auf CHF 11 Mio.

Projekt «Richtipark», Wallisellen: Im Rahmen der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wallisellen zeichnet sich eine Umzonung des Richtiparks ab. Die Gemeindeversammlung, an der über die Umzonung von einer reinen Gewerbezone zu einer gemischter Wohn- und Gewerbezone entschieden wird, soll im Frühling 2025 stattfinden. Bei einem positiven Entscheid wird ein Inkrafttreten im Sommer 2025 erwartet. Verschiedene Umnutzungsmöglichkeiten sind seit längerem in Evaluation.

Aufgrund liegenschaftsspezifischer Wertveränderungen wurden per Ende September 2024, in Übereinstimmung mit unseren Rechnungslegungsgrundsätzen, zwei Anlageliegenschaften durch Wüest Partner bewertet. Bei den Objekten Seefeldstrasse 123 und Pfingstweidstrasse 60, 60b, beide in Zürich, wurden Mietverträge verlängert. Dabei resultierte eine Aufwertung von insgesamt CHF 16.7 Mio. Für die Berichtsperiode Q1-Q3 2024 betrug somit die Portfolio-Aufwertung insgesamt CHF 61.4 Mio. (CHF 31.2 Mio. wurden bereits im Q1 2024 und CHF 13.5 Mio. im Q2 2024 erfasst). Von der gesamten Aufwertung entfielen CHF 50.0 Mio. auf das Anlageportfolio und CHF 11.3 Mio. auf Areale und Entwicklungsliegenschaften. Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio hat sich gegenüber Ende 2023 bzw. Mitte 2024 nicht verändert und betrug per Ende Q3 2024 nominal 3.85%.

Von den 2024 auslaufenden Mietverträgen (CHF 31.3 Mio.) waren per Ende Q3 2024 noch 3% offen. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende Q3 2024 4.8 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, 5.4 Jahre.

### **Konsolidiertes Quartalsergebnis**

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, verringerte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 40.4 Mio. oder 19.2% auf CHF 170.3 Mio. (Q1-Q3 2023: CHF 210.8 Mio.); das Vorjahresergebnis Q1-Q3 2023 wurde durch die Auflösung von latenten Steuern über CHF 30.6 Mio. positiv geprägt (Q1-Q3 2024: CHF 3.4 Mio.).

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 14.4 Mio. oder 5.8% auf CHF 262.0 Mio. (Q1-Q3 2023: CHF 247.6 Mio.). Like-for-like betrug die Zunahme beim Liegenschaftsertrag CHF 7.7 Mio. oder 3.7% (davon 1.4%-Punkte aus Umsatzmiete, 1.6% aus Indexierung und 0.7% aus sonstigen Faktoren). Der Erlös aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften stieg um CHF 10.4 Mio. Einen negativen Effekt hatten tiefere Erlöse aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften um CHF 12.9 Mio., weniger aktivierte Eigenleistungen um CHF 1.6 Mio. und ein um CHF 9.8 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 0.98% 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 3.71 (Q1-Q3 2023: CHF 4.59).

Der Reingewinn erreichte CHF 225.9 Mio. (Q1-Q3 2023: CHF 155.3 Mio.). Die Steigerung im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 70.6 Mio. oder 45.4% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioaufwertung um CHF 61.4 Mio. (in der Vorjahresperiode Q1-Q3 2023 resultierte eine Abwertung um CHF 67.2 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 4.93 (Q1-Q3 2023: CHF 3.39).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende Q3 2024 CHF 114.76 (Ende 2023: CHF 113.82). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 135.89 (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 5.264 Mrd. per Ende Q3 2024 – entsprechend einer Eigenkapitalquote von 53.8% – bleibt die Eigenkapitalbasis solide (Ende 2023: CHF 5.221 Mrd. bzw. 53.3%). Das zinspflichtige Fremdkapital betrug CHF 3.415 Mrd. bzw. 34.9% der Bilanzsumme (Ende 2023: CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4%). Per Ende Q3 2024 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.06% (Ende 2023: 0.91%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.2 Jahre (Ende 2023: 3.9 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Publikation verfügte PSP Swiss Property über CHF 1.115 Mrd. offene Kreditfazilitäten; davon waren CHF 0.915 Mrd. zugesichert.

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

**Ausblick**

In dem für PSP Swiss Property relevanten Marktsegment – qualitativ hochstehende Liegenschaften an zentralen Lagen, speziell in den Wirtschaftszentren Zürich und Genf – wird weiterhin von einer guten Nachfrage nach Büro- und Verkaufsflächen ausgegangen. Der Berner Vermietungsmarkt ist stabil, schwieriger ist der Markt in Basel.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird, vor allem dank getätigten Zukäufen, 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 vergleichsweise sinken, während die Betriebskosten stabil bleiben dürften. Der Finanzaufwand wird gegenüber 2023 aus bekannten Gründen steigen.

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2025 werden Teile der bisherigen, aktienbasierten erfolgsabhängigen Vergütung der Geschäftsleitung neu als Anwartschaften (sogenannte "Performance Share Units") unter einem Long Term Incentive Plan mit dreijähriger «vesting period» ausgerichtet. Der Vergütungsbericht 2024 wird die Einzelheiten erläutern.

Für das Geschäftsjahr 2024 wird weiterhin ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von CHF 300 Mio. erwartet (2023: CHF 297.7 Mio.). Beim Leerstand wird neu mit einer Quote von 3.5% per Ende 2024 gerechnet (bisher: unter 4%, Ende Q3 2024: 3.6%); der Grund für die erwartete tiefere Leerstandsquote ist die erwähnte Umklassifizierung von vier Anlageliegenschaften in Wallisellen als Entwicklungsliegenschaften.

## Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2023	Q1-3 2023	Q1-3 2024	+/- <sup>1</sup>
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	331 905	247 553	261 975	5.8%
EPRA like-for-like Veränderung	%	5.1	5.2	3.7	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-161 261	-67 188	61 371	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	14 012	13 896	1 021	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	910	910	11 288	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 000	6 297	5 644	
Reingewinn	CHF 1 000	207 595	155 344	225 940	45.4%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge <sup>2</sup>	CHF 1 000	339 213	210 759	170 334	-19.2%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	297 742	226 931	228 961	0.9%
Ebitda-Marge	%	84.4	84.7	84.9	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 786 900		9 778 183	-0.1%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 220 722		5 263 948	0.8%
Eigenkapitalquote	%	53.3		53.8	
Eigenkapitalrendite	%	4.0	4.0	5.7	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 465 833		3 414 839	-1.5%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.4 <sup>3</sup>		34.9	
<b>Portfoliokennzahlen</b>					
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162		152	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 046 911		9 001 954	-0.5%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.7	3.8	
Netto-Rendite	%	3.2	3.2	3.3	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.6		3.6	
Anzahl Areale und Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	11		10	
Bilanzwert Areale und Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	560 582		710 347	26.7%
<b>Personalbestand</b>					
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	101/90		96/86	
<b>Kennzahlen pro Aktie</b>					
Gewinn pro Aktie (EPS) <sup>4</sup>	CHF	4.53	3.39	4.93	45.4%
EPS ohne Liegenschaftserfolge <sup>4</sup>	CHF	7.40	4.59	3.71	-19.2%
EPRA EPS <sup>4</sup>	CHF	7.17	4.37	3.69	-15.4%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.85 <sup>5</sup>	n.a.	n.a.	
Eigenkapital pro Aktie (NAV) <sup>6</sup>	CHF	113.82		114.76	0.8%
NAV vor Abzug latenter Steuern <sup>6</sup>	CHF	134.48		135.89	1.0%
EPRA NRV <sup>6</sup>	CHF	137.10		138.66	1.1%
Aktienkurs Periodenende	CHF	117.60		123.90	5.4%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 1. Januar bis 30. September 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](http://www.psp.info/downloads)

### **Heute, 9:30 Uhr (CEST): Telefonkonferenz (EN)**

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

### **Agenda**

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

Publikation FY 2025 · 24. Februar 2026

### **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 5.7 Mrd. aus. Die 96 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.