

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

Medienmitteilung

25. Februar 2025

Jahresergebnis per 31. Dezember 2024

PSP Swiss Property erzielt ein sehr gutes operatives Resultat und erhöht die Dividende auf CHF 3.90 pro Aktie.

Immobilienmarkt

Im Vermietungsmarkt blieb die Nachfrage nach qualitativ guten Büro- und Verkaufsflächen an zentralen Lagen in Zürich und Genf 2024 ungebrochen. In Bern ist die Nachfrage stabil, während in Basel weiterhin ein Überangebot von Mietflächen besteht.

Der Transaktionsmarkt für attraktive Objekte an guten innerstädtischen Lagen hat sich im Berichtsjahr weiter verstärkt. Nach den Zinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank und der gestiegenen Liquidität im Markt konnten im Q4 2024 für erstklassige Objekte an guten Lagen wieder sehr tiefe Renditen beobachtet werden, dies bei zahlenmässig wenigen Transaktionen.

Immobilienportfolio

Der Bilanzwert des Immobilienportfolios betrug per Ende 2024 CHF 9.8 Mrd. (Ende 2023: CHF 9.6 Mrd.) und die Leerstandsquote belief sich auf 3.2% (Ende 2023: 3.6%). Das Portfolio umfasste 154 Anlageliegenschaften und sieben Entwicklungsliegenschaften.

Per 28. Juni 2024 wurde für CHF 58.0 Mio. eine Geschäftsliegenschaft im Genfer «Quartier des Banques» gekauft. Im Rahmen der laufenden Portfoliooptimierung wurden in der Berichtsperiode sieben Anlageimmobilien in diversen Städten für insgesamt CHF 113.4 Mio. verkauft. Der Verkaufserlös überstieg deren letzte Bewertungen um insgesamt CHF 14.1 Mio. (14.3%).

Die Renovationsarbeiten an den Liegenschaften Füsslistrasse 6 und Theaterstrasse 12, beide in Zürich, sowie an der Hochstrasse 16 / Pfeffingerstrasse 5 in Basel wurden erfolgreich abgeschlossen. Die Flächen sind mehrheitlich vermietet.

Als Entwicklungsliegenschaften umklassifiziert wurden die Liegenschaften Bollwerk 15 in Bern sowie vier Liegenschaften an der Richtistrasse 5 bis 11 in Wallisellen.

Projekt «Bollwerk», Bern: Die 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 rund CHF 11 Mio.

Projekt «Richtipark», Wallisellen: Im Rahmen der Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung der Stadt Wallisellen zeichnet sich eine Umzonung der Liegenschaften an der Richtistrasse ab, wobei der Wohnanteil erhöht werden soll. Die Gemeindeversammlung soll im Frühling 2025 stattfinden. Verschiedene Umnutzungsmöglichkeiten der Büroliegenschaften sind in Evaluation.

In der Berichtsperiode resultierte eine Portfolioaufwertung um CHF 171.0 Mio. (2023: Abwertung um CHF -161.3 Mio.). Von der gesamten Aufwertung entfielen CHF 155.2 Mio. auf das Anlageportfolio; darin enthalten ist die positive Einwertung der Ende Juni 2024 für CHF 7.5 Mio. gekauften Liegenschaft Rue de Hesse 18, Rue Henriette-et-Jeanne-Rath 13 in Genf. Auf die Entwicklungsliegenschaften entfielen CHF 15.7 Mio. Der Aufwertung lagen insbesondere Vermietungserfolge und liegenschaftsspezifische Faktoren wie Erwartungen an höhere Marktmieten zugrunde (insbesondere für Objekte an besten Lagen). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz für das gesamte Portfolio sank um 3 Basispunkte und betrug per Ende 2024 3.82% (nominal); darin enthalten ist eine Inflationsrate von 1.25% (Ende 2023: 3.85%, Inflationsrate 1.25%).

Von den 2025 auslaufenden Mietverträgen (CHF 28.3 Mio.) waren per Ende 2024 noch 22% offen. Die Wault (weighted average unexpired lease term) des Gesamtportfolios betrug Ende 2024 4.8 Jahre, diejenige der zehn grössten Mieter, die 25% der Mieterträge ausmachen, 5.2 Jahre.

Konsolidiertes Jahresergebnis

Der Liegenschaftsertrag erhöhte sich in der Berichtsperiode um CHF 18.1 Mio. oder 5.4% auf CHF 350.0 Mio. (2023: CHF 331.9 Mio.). Like-for-like betrug die Zunahme beim Liegenschaftsertrag CHF 10.0 Mio. oder 3.6% (davon CHF 3.5 Mio. aus Umsatzmiete, CHF 4.3 Mio. aus Indexierung und CHF 2.2 Mio. aus sonstigen Faktoren). Der Erlös aus dem Verkauf von Anlageliegenschaften stieg um CHF 13.2 Mio. Einen positiven Effekt hatten höhere übrige Erträge um CHF 0.9 Mio., weniger Unterhalt und Renovationen der Liegenschaften um CHF 1.1 Mio. und tieferer Personalaufwand um CHF 1.6 Mio. Einen negativen Effekt hatten tiefere Erlöse aus dem Verkauf von Entwicklungsliegenschaften um CHF 13.0 Mio., weniger aktivierte Eigenleistungen um CHF 1.6 Mio., höherer Betriebs- und Verwaltungsaufwand um CHF 1.0 Mio. und ein um CHF 11.4 Mio. gestiegener Nettofinanzierungsaufwand. Dabei gilt es jedoch zu erwähnen, dass die

Finanzierungskosten mit einem Fremdkapitalkostensatz von 1.03% über die letzten vier Quartale hinweg relativ betrachtet weiterhin tief waren (Ende 2023: 0.72%).

Das operative Ergebnis, d.h. der Gewinn ohne Liegenschaftserfolge, verringerte sich gegenüber der Vorjahresperiode um CHF 107.4 Mio. oder 31.7% auf CHF 231.8 Mio. (2023: CHF 339.2 Mio.). Das Vorjahresergebnis 2023 war durch die Auflösung von latenten Steuern über CHF 106.9 Mio. geprägt (2024: CHF 10.9 Mio.). Der Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge, der die Basis für die Dividendenausschüttung bildet, lag bei CHF 5.05 (2023: CHF 7.40).

Der Reingewinn erreichte CHF 374.9 Mio. (2023: CHF 207.6 Mio.). Die Steigerung im Vergleich zur Vorjahresperiode um CHF 167.4 Mio. oder 80.6% erklärt sich insbesondere durch die Portfolioaufwertung um CHF 171.0 Mio. (2023 resultierte eine Abwertung um CHF -161.3 Mio.). Der Gewinn pro Aktie betrug CHF 8.17 (2023: CHF 4.53).

Das Eigenkapital pro Aktie (Net Asset Value; NAV) betrug per Ende 2024 CHF 117.96 (Ende 2023: CHF 113.82). Der NAV vor Abzug latenter Steuern belief sich auf CHF 139.51 (Ende 2023: CHF 134.48).

Kapitalstruktur

Mit einem Eigenkapital von CHF 5.411 Mrd. per Ende 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 3.385 Mrd. bzw. 34.1% der Bilanzsumme (Ende 2023: CHF 3.466 Mrd. bzw. 35.4%). Per Ende 2024 lag der durchschnittliche Stichtags-Fremdkapitalkostensatz bei 1.05% (Ende 2023: 0.91%). Die durchschnittliche Zinsbindung betrug 4.0 Jahre (Ende 2023: 3.9 Jahre).

Zum Zeitpunkt der Publikation verfügte PSP Swiss Property über CHF 0.9 Mrd. zugesicherte, offene Kreditfazilitäten.

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

Nachhaltigkeit

PSP Swiss Property berichtet seit mehr als zehn Jahren transparent über die Tätigkeiten und Erfolge in den Bereichen Umwelt, Gesellschaft und Corporate Governance. Neu richtet sich der Nachhaltigkeitsbericht nach dem GRI-Standard (Global Reporting Initiative). Dadurch wird die Transparenz im Rahmen der Non-financial Disclosures erhöht.

Kern der Nachhaltigkeitsbemühungen ist die laufende Reduktion der CO₂-Emissionen entlang des Absenkungspfads, mit dem das Netto-Null-Ziel erreicht werden soll.

Vergütungspolitik und Long-Term Incentive Plan

Das Geschäftsmodell von PSP Swiss Property ist einfach, verständlich und langfristig ausgerichtet. Die Wachstumsstrategie ist umsichtig und bedacht, mit klarem Fokus auf die Qualität des Immobilienportfolios und den Erfolg im operativen Geschäft; die Grösse ist zweitrangig.

Die Vergütungspolitik und -grundsätze entsprechen dem Geschäftsmodell. Auch sie sind einfach und verständlich und orientieren sich seit jeher an nachhaltigen, wirtschaftlichen Zielen. Im Berichtsjahr galt der bereits im Jahr 2023 beschlossene ESG-Faktor für die variable, erfolgsabhängige Vergütung der Geschäftsleitung. Ab dem Geschäftsjahr 2025 wird die variable, erfolgsabhängige Vergütung zudem um einen Long-Term Incentive Plan (LTIP) ergänzt, der langfristig zum Erhalt der Dividendenfähigkeit der Gesellschaft beitragen soll. Im Grunde genommen setzt der LTIP aber nur um, was schon immer zu unserer gewissenhaften Geschäfts- bzw. Dividendenpolitik gehörte.

Wesentliche Anträge an die Generalversammlung vom 3. April 2025

Die wesentlichen Anträge werden beinhalten:

- Ausschüttung einer Bruttodividende von CHF 3.90 pro Aktie (Vorjahr: CHF 3.85).
- Wiederwahlen des bisherigen Präsidenten des Verwaltungsrats und aller bisherigen Mitglieder von Verwaltungsrat und Vergütungsausschuss.
- Wiederwahl von Ernst & Young AG, Zürich, als Revisionsstelle und von Proxy Voting Services GmbH, Zürich, als unabhängige Stimmrechtsvertreterin.

Die Zusammensetzung und der Vorsitz der Ausschüsse sollen unverändert bleiben.

Ausblick

Die Wirtschaftsprognosen für 2025 gehen von einem moderaten Wachstum und einem starken Arbeitsmarkt aus. Gleichzeitig bleiben Büro- und Verkaufsflächen an guten Lagen begehrt, besonders in der Stadt Zürich. Entsprechend gehen wir von einer anhaltend robusten Nachfrage in unseren Marktsegmenten aus – qualitativ hochstehende Liegenschaften an zentralen Lagen, speziell in Zürich, aber auch in Genf. Der Transaktionsmarkt sollte sich weiter verbessern.

Wir erwarten für das Geschäftsjahr 2025 ein Ebitda ohne Liegenschaftserfolge von rund CHF 300 Mio. (2024: CHF 304.9 Mio.). Beim Leerstand rechnen wir per Ende 2025 mit einer Quote von 3.5% (Ende 2024: 3.2%).

Kennzahlen

Finanzielle Kennzahlen	Einheit	2023	2024	+/- ¹
Liegenschaftsertrag	CHF 1 000	331 905	349 978	5.4%
EPRA like-for-like Veränderung	%	5.1	3.6	
Bewertungsdifferenzen der Liegenschaften	CHF 1 000	-161 261	170 971	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Vorräte)	CHF 1 000	14 012	1 021	
Erfolg Liegenschaftsverkäufe (Anlageliegenschaften)	CHF 1 000	910	14 089	
Total übrige Erträge	CHF 1 000	7 000	6 290	
Reingewinn	CHF 1 000	207 595	374 949	80.6%
Gewinn ohne Liegenschaftserfolge ²	CHF 1 000	339 213	231 779	-31.7%
Ebitda ohne Liegenschaftserfolge	CHF 1 000	297 742	304 923	2.4%
Ebitda-Marge	%	84.4	85.0	
Bilanzsumme	CHF 1 000	9 786 900	9 923 841	1.4%
Eigenkapital	CHF 1 000	5 220 722	5 410 719	3.6%
Eigenkapitalquote	%	53.3	54.5	
Eigenkapitalrendite	%	4.0	7.1	
Zinspflichtiges Fremdkapital	CHF 1 000	3 465 833	3 384 828	-2.3%
Zinspflichtiges Fremdkapital in % der Bilanzsumme	%	35.4 ³	34.1	
Portfoliokennzahlen				
Anzahl Anlageliegenschaften	Anzahl	162	154	
Bilanzwert Anlageliegenschaften	CHF 1 000	9 046 911	9 528 575	5.3%
Brutto-Rendite	%	3.6	3.6	
Netto-Rendite	%	3.2	3.2	
Leerstandsquote (CHF)	%	3.6	3.2	
Anzahl Entwicklungsliegenschaften	Anzahl	11	7	
Bilanzwert Entwicklungsliegenschaften	CHF 1 000	560 582	304 192	-45.7%
Personalbestand				
Mitarbeiter/Vollzeitstellen	Anzahl	101/90	93/83	
Kennzahlen pro Aktie				
Gewinn pro Aktie (EPS) ⁴	CHF	4.53	8.17	80.6%
EPS ohne Liegenschaftserfolge ⁴	CHF	7.40	5.05	-31.7%
EPRA EPS ⁴	CHF	7.17	5.03	-29.9%
Ausschüttung pro Aktie	CHF	3.85	3.90 ⁵	1.3%
Eigenkapital pro Aktie (NAV) ⁶	CHF	113.82	117.96	3.6%
NAV vor Abzug latenter Steuern ⁶	CHF	134.48	139.51	3.7%
EPRA NRV ⁶	CHF	137.10	142.39	3.9%
Aktienkurs Periodenende	CHF	117.60	128.90	9.6%

1 Differenz zu Vorjahresperiode 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 Antrag an die ordentliche Generalversammlung vom 3. April 2025 für das Geschäftsjahr 2024: 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

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

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

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

Registrierung (erforderlich) [hier](#).

Agenda

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

Ordentliche Generalversammlung 2026 · 1. April 2026

PSP Swiss Property – führendes Schweizer Immobilienunternehmen

PSP Swiss Property besitzt ein Immobilienportfolio im Wert von CHF 9.8 Mrd. in den wichtigsten Schweizer Wirtschaftszentren und weist einen Börsenwert von CHF 6.3 Mrd. aus. Die 93 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.