

Warum PSP Swiss Property perfekt zum Schweiz-Fonds passt: 100% Schweiz, 100% Qualität

PSP Swiss Property ist eine der führenden Immobiliengesellschaften der Schweiz. Sämtliche Liegenschaften befinden sich in der Schweiz. Die gesamte Wertschöpfung entsteht in der Schweiz. Das Unternehmen setzt auf stetige Steigerung des Shareholder Value, aber stets unter Berücksichtigung der Interessen aller Stakeholder, von den Mitarbeitenden über die Mieter bis zur Umwelt.

Wenn es eine Branche gibt, die, wie der Schweiz-Fonds, auf langfristigen Erfolg ausgerichtet ist, dann ist es die Immobilienbranche. Und wenn es ein Unternehmen gibt, das diese Ausrichtung perfekt verkörpert, dann ist es PSP Swiss Property.

PSP Swiss Property, seit dem Jahr 2000 an der SIX Swiss Exchange kotiert, ist mit einem Portfoliowert von 10 Mrd. Franken eine der grössten Immobiliengesellschaften der Schweiz. Der Fokus liegt auf Büroliegenschaften und Non-Food-Retail-Flächen. Das Unternehmen setzt in erster Linie auf Qualität, nicht Quantität: Standortqualität (die Liegenschaften befinden sich an Top-Lagen in den wichtigsten Wirtschaftszentren), Bau- und Ausbaugüte (die Liegenschaften erfüllen strengste architektonische Standards und höchste Mieteransprüche bezüglich Innenausbau, Flexibilität und Nachhaltigkeit) sowie Ertragsqualität (die Mieten sollen nachhaltige Erträge sicherstellen).

Immobilienportfolio:

Akquisitionen, Modernisierungen, Neupositionierungen

PSP Swiss Property besitzt schweizweit 148 Anlageliegenschaften und 11 Entwicklungsliegenschaften. Bei Akquisitionen ist das Unternehmen selektiv. Oft verzichtet es auf Zukäufe, weil die angebotenen Objekte zu teuer sind oder keine erkennbaren Ertrags- und Wertsteigerungsmöglichkeiten bieten. In Frage kommen daher nur Liegen-

schaften, bei denen Preis und Rendite stimmen und bei denen mittel- und langfristig Potenzial für Mietpreissteigerungen – und damit Wertgenerierung für die Aktionäre – ersichtlich ist.

Trotz der umsichtigen Akquisitionsstrategie wächst PSP Swiss Property stetig weiter. Nebst namhaften Zukäufen in der Vergangenheit auch durch Investitionen in das bestehende Portfolio: Bestandsliegenschaften werden, wenn sich die Gelegenheit bietet, saniert, modernisiert, umgenutzt und neu positioniert. Dabei verfolgt das Unternehmen einen Best-Use-Ansatz: Optimierungen, Modernisierungen oder Umnutzungen werden je nach Lage, Nachfrage und Nutzungsmöglichkeiten durchgeführt.

Ein Beispiel für eine erfolgreiche Sanierung ist das Hôtel des Postes in Lausanne. Nach der Sanierung bietet die Liegenschaft an bester Lage mitten im Stadtzentrum 11'700 m² Büro- und Geschäftsflächen mit Top-Ausbaustandard. Bei der Modernisierung wurde grosser Wert auf ökologische Aspekte gelegt: Der Anschluss an das Fernwärmenetz, eine moderne Photovoltaikanlage und eine effiziente Gebäudetechnik werden den Energieverbrauch deutlich senken. PSP Swiss Property verfolgt zudem bei allen Neubauten und Sanierungen das Ziel, dass nicht nur die Mieter profitieren, sondern auch die Nachbarschaft als Ganzes aufgewertet wird. So wird das «neue» Hôtel des Postes auch als Magnet wirken, der Passanten und

Kunden in die Nachbarschaft lockt, wo PSP Swiss Property weitere Immobilien besitzt.

Ein laufendes Umnutzungsprojekt mit einem Investitionsvolumen von rund 25 Mio. Franken ist das Löwenbräu Red in Zürich. Nachdem der dortige Büromieter ausgezogen war, ergab eine Analyse der künftigen Nutzungsmöglichkeiten, dass sich das Gebäude aufgrund seiner Mikrolage und der Marktentwicklung nicht mehr optimal für eine grossflächige Büronutzung eignete. Nach der Prüfung verschiedener Optionen entschied man sich für eine Umnutzung zu einem Hotel. Mit der deutschen Hotel-Gruppe Althoff wurde ein renommierter Hotelbetreiber gefunden, der auf dem Areal ein modernes Hotel unter seiner Marke «Urban Loft» realisieren wird. Die Eröffnung ist für 2028 geplant.

Konservative Finanzierungspolitik, verlässliche Dividendenzahlungen

PSP Swiss Property verfolgt seit jeher eine konservative Finanzierungspolitik. Die Bilanzstruktur ist geprägt von einer starken Eigenkapitalbasis: Per 30. Juni 2026 belief sich das Eigenkapital auf 5,7 Mrd. Franken, entsprechend einer (hohen) Eigenkapitalquote von 55,4%. Das zinspflichtige Fremdkapital betrug 3,4 Mrd. Franken bzw. 32,9% der Bilanzsumme. Die solide Kapitalstruktur schafft finanziellen Spielraum und reduziert die Anfälligkeit gegenüber Zins- und Bewertungsschwankungen.

Dies trägt wesentlich zur Widerstandsfähigkeit von PSP Swiss Property in unterschiedlichen Marktphasen bei.

Der Schweiz-Fonds schätzt besonders die aktionärsfreundliche, verlässliche Dividendenpolitik: PSP Swiss Property liefert ihren Aktionären seit dem IPO kontinuierlich steigende Ausschüttungen – keine spektakulären Sprünge, aber stetige, vernünftige Erhöhungen. Wichtig ist dabei auch die Basis für die Dividendenausschüttungen: Die Ausschüttungen basieren auf dem Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge; d.h., Dividenden werden aus dem erwirtschafteten Ertrag bezahlt und nicht aus allfälligen Aufwertungsgewinnen. Auch dies ein Beleg für die Seriosität des Unternehmens.

A Great Place to Work

PSP Swiss Property bietet seinen Mitarbeitenden gute, sichere Arbeitsplätze in einem attraktiven Arbeitsumfeld – einen «friendly workplace». Die Tatsache, dass PSP Swiss Property von einem spezialisierten Unternehmen bereits mehrmals als «Great Place to Work» ausgezeichnet wurde, spricht für sich. Entsprechend niedrig ist die Fluktuation unter den Mitarbeitenden. Die Corporate Governance ist vorbildlich und transparent, die Kontinuität in der Geschäftsleitung und im Verwaltungsrat hoch.

Biodiversität und ökologische Aufwertung

Nachhaltigkeit ist ein integraler Bestandteil der Geschäftsstrategie von PSP Swiss Property. Das Unternehmen berichtet im Rahmen des Geschäftsberichts transparent über Umwelt-, Sozial- und Governance-Themen. Im operativen Geschäft liegt der Schwerpunkt auf der Dekarbonisierung des Portfolios, unter anderem durch den Ersatz fossiler Heizsysteme, gezielte Sanierungen und die Sensibilisierung der Mieterschaft.

Für den Schweiz-Fonds besonders relevant ist die Tatsache, dass PSP Swiss Property im Rahmen von Bauprojekten die Auswirkungen auf die Biodiversität prüft und auch Tier- und Schutzaspekte berücksichtigt. Konkrete Massnahmen umfassen beispielsweise die Begrünung von Dachflächen und Fassaden, den Schutz von natürlichen

Lebensräumen und die Schaffung von Rückzugsorten für einheimische Tiere. Die enge Zusammenarbeit mit Experten und der Nachbarschaft stellt sicher, dass Massnahmen wirkungsvoll und nachhaltig sind. Bei Renaturierungsmassnahmen, Umgebungsarbeiten sowie Dach- und Fassadenbegrünungen legt das Unternehmen Wert auf einheimische Pflanzenarten. Ein vielleicht unbedeutendes, aber vielsagendes Beispiel: Beim Umbauprojekt an der Theaterstrasse 12 in Zürich (Globus am Bellevue) wurden zwei Vogelnester für Alpensegler am Dachrand installiert, da diese bereits vor dem Umbau in den Rollladenkästen wohnhaft gewesen waren.

PSP Swiss Property verfolgt stets das Ziel, Terrassen, Fassaden und Dächer, aber auch die Umgebung, ökologisch aufzuwerten. Damit soll die Biodiversität gefördert und innerstädtischen Hitzeinseln entgegengewirkt werden. Die Geschäftsstelle Zürich an der Seestrasse 353 dient als Vorbild für weitere Liegenschaften im PSP-Portfolio: Die Liegenschaft wurde von einer wenig einladenden Betonwüste zu einem attraktiven Arbeitsort für Mitarbeitende und Mieter und zu einem neuen Lebens-

raum für Pflanzen und Tiere verwandelt. PSP Swiss Property ist sich bewusst, dass unzählige Tier- und Pflanzenarten in der Schweiz vom Aussterben bedroht sind. Dem kann und will das Unternehmen mit solchen Projekten entgegenwirken.

PSP Swiss Property zeigt, dass Biodiversität und Begrünung nicht nur schön fürs Auge sind und sich positiv auf die Artenvielfalt und das Ökosystem auswirken; sie verbessern auch das Arbeitsklima und die Vermietbarkeit und tragen so je länger, je mehr zum Vermietungserfolg und damit zum Gewinn der Aktionäre bei.

www.psp.info

Top-Rating: Von A3 zu A2

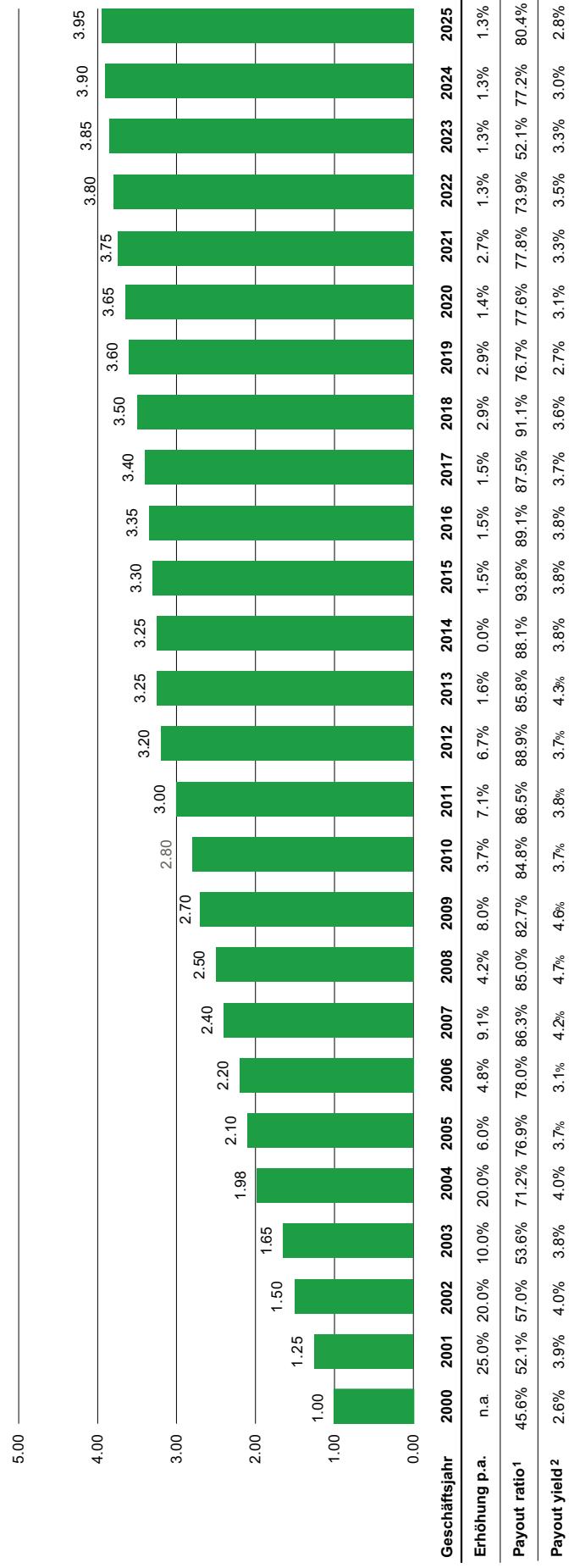
Nachdem PSP Swiss Property von Moody's viele Jahre mit einem soliden A3-Rating ausgezeichnet worden war, wurde das Rating am 31. Juli 2026 auf A2 (mit stabilem Ausblick) angehoben. Moody's im Originalton:

“The rating upgrade reflects PSP's consistently very solid credit fundamentals, evidenced by strong credit metrics, which we expect to strengthen further. The company combines low asset-based leverage with very strong interest coverage, and we expect leverage to improve further over the next 12 to 18 months. [It also reflects the company's] conservative financial policy, high-quality portfolio and operations in one of the strongest real estate markets in our rated universe, which together underpin the stability and predictability of its financial and operating performance.”

Dividendenausschüttungen von PSP Swiss Property seit dem IPO

Erste Ausschüttung 2001 für das Geschäftsjahr 2000. Seither stetige Steigerung ohne grosse Sprünge, aber verlässlich.

Und: Die Ausschüttungen stammen aus den erarbeiteten Gewinnen, nicht aus Aufwertungen. Genau das sucht der Schweiz-Fonds.



1 Payout Ratio (Ausschüttung pro Aktie im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie ohne Liegenschaftserfolge)

2 Ausschüttungsrendite (bezogen auf Aktienkurs Ende Geschäftsjahr)

**PSP Swiss Property
ist das «Pure Play»
für den Schweizer
Immobilienmarkt.**

**Der Schweiz-Fonds
ist das «Pure Play»
für den Schweizer
Aktienmarkt.**

– Norbert Bernhard, Gründer des Schweiz-Fonds