



Finanz und Wirtschaft  
8021 Zürich  
044/ 298 35 35  
www.fuw.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 29'790  
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 14  
Fläche: 22'190 mm<sup>2</sup>

# PSP strotzt vor Zuversicht

**SCHWEIZ** Stabiler Immobilienertrag – Bessere Kostenstruktur – Höhere Gewinnerwartung für 2012

**KONRAD KOCH**

**P**ragmatisch, solide, profitabel: PSP Swiss Property, mit 6 Mrd. Fr. Liegenschaftenbesitz die Nummer zwei hinter SPS mit 8,5 Mrd. Fr., bestätigt mit dem Semesterabschluss 2012 erneut unternehmerische Beständigkeit, verbunden mit einer konservativen Finanzierung. Gegenüber dem Vorjahr wurde ein unveränderter Liegenschaftenertrag von 137 Mio. Fr. erwirtschaftet. Der Betriebsaufwand blieb mit 25,6 Mio. Fr. ebenfalls stabil. Die Finanzierungskosten sanken 3 Mio. Fr. auf 20,2 Mio. Fr.

Der Gewinn ohne Neubewertung stieg 11% auf 86,1 (77,3) Mio. Fr. Enthalten sind darin 11,7 (2,2) Mio. Fr. Verkaufserlös, vor allem für Flächen für Kunstinstitutionen auf dem Löwenbräu-Areal in Zürich. Der Rückgang des Gewinns inklusive Neube-

wertung ist auf die geringeren Aufwertungen zurückzuführen, obwohl der durchschnittliche Diskontierungssatz 6 Basispunkte auf 5,19% gesenkt wurde.

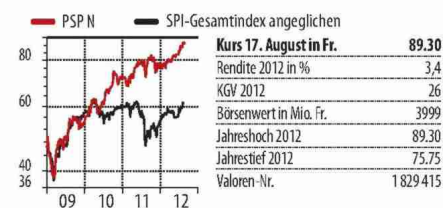
Das Portfolio umfasst 167 Büro- und Gewerbebauten. Die fünf grössten Mieter sind Swisscom (9% Mietertrag), Google (4%), Schweizer Post (3%), Kanzlei Bär & Karrer und Bally mit je 2%. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 8,3% per Ende 2011 auf 8,5% per Ende Juni, was über dem Branchenschnitt von 5,5% liegt. 2 Prozentpunkte entfallen jedoch auf Sanierungsarbeiten in verschiedenen Objekten und 3,4 Prozentpunkte betreffen zwei Liegenschaften in Zürich-West und Wallisellen mit 900 Mio. Fr. Anlagewert.

Nach dem Bilanzstichtag wurde eine Anleihe von 250 Mio. Fr. zurückbezahlt. Die unbenutzte Kreditlimite verringerte sich dadurch auf 380 Mio. Fr. Der Durch-

schnittszins für die 1,9 Mrd. Fr. Verbindlichkeiten beträgt auf 3,1 Jahre Laufzeit 2,46%. Fitch bestätigte per Ende März das Rating für PSP mit «A-» und stabilem Ausblick. PSP ist optimistisch für das zweite Semester 2012. Aufgrund der positiven Ertragsentwicklung wird die bisher kommunizierte Prognose erhöht. Für das Gesamtjahr wird ein Betriebsgewinn ohne Neubewertung von 235 Mio. Fr. (bisher 230 Mio. Fr.) erwartet.

Der Buchwert (Net Asset Value nach latenten Steuern) beträgt 75.28 Fr. je Aktie. Die bisherige Ausschüttung von 3 Fr. je Titel kann nach einem Gewinn ohne Neubewertung pro Titel von 1.95 Fr. im ersten Halbjahr als gesichert angesehen werden. PSP Namen bleiben ein Standardwert für Anlagen in Schweizer Immobilien.

## PSP Swiss Property N



### FuW-Rating

**B+** Wachstum **A-** Aktionärsbeziehungen **A-** Transparenz

Quelle: Thomson Reuters / FuW

## Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	1. Sem. 2011	1. Sem. 2012
<b>Gesamtertrag</b>	<b>302,0</b>	<b>272,6</b>
- Neubewertung	152,8	119,3
Betriebsergebnis (Ebitda)	163,5	149,5
Betriebserg. exkl. Bewertung	120,2	128,1
Gewinn inkl. Neubewertung	198,2	179,0
Gewinn exkl. Neubewertung	77,3	86,1
<b>Bilanz</b>	<b>31.12.2011</b>	<b>30.06.2012</b>
Bilanzsumme	6050,9	6174,5
Liegenschaften	5958,5	6083,8
Eigenkapital	3268,9	3473,9