



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

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 28'566
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.15
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 13
Fläche: 12'351 mm²

PSP baut Portfolio krisenfest aus

SCHWEIZ Wertsteigerung und Dividendensicherheit sind Kaufargumente.



Quelle: Thomson Reuters / FuW

PSP Swiss Property ist mit Büro- und Geschäftshäusern im Wert von 6,3 Mrd. Fr. die Nummer zwei hinter SPS (vgl. Artikel oben). Die PSP-Namenaktien werden auf dem aktuellen Kurs mit einem Abschlag von 5% auf

den per Ende September ausgewiesenen Buchwert (Net Asset Value nach latenten Steuern) von 82.33 Fr. je Titel gehandelt. SPS Namen dagegen weisen 5% Prämie auf den NAV von 66.37 Fr. je Aktie auf.

Die Bewertungsdifferenz ist auf das unterschiedliche Geschäftsmodell zurückzuführen. PSP ist die «reiner» Immobiliengesellschaft, während SPS eine diversifizierte Ertragsstruktur hat. Aufgrund der regen Bautätigkeit im kommerziellen Bürobereich droht ein Überangebot, verbunden mit steigendem Leerstand auch in Zentrumsanlagen wie der Zürcher Innenstadt. Der Markt hat diese Gefahr in PSP eingepreist. Die von PSP per Ende Sep-

tember ausgewiesene Leerstandsquote von 9% (Ende 2012: 8%) setzt sich jedoch zu 1,7 Prozentpunkten aus laufenden Totalanierungen zusammen.

Die Modernisierung einzelner Objekte und Arealentwicklungen werden vorangetrieben. Der Gewinn ohne Neubewertung hat sich dank Neuvermietungen nach Renovationen und dem Verkauf von Wohneigentum aus Umnutzungen 10% auf 135 Mio. Fr. verbessert. Mit einer Verschuldungsquote von 29% bleibt die Kapitalstruktur äusserst solide. Der durchschnittliche Fremdkapitalzins beträgt 1,8% mit einer Zinsbindung von 3,3 Jahren.

Dank der Portfolioqualität ist das Management optimistisch für die Zukunft. Für 2013 wird mit einem Betriebsergebnis ohne Neubewertung von 240 Mio. Fr. gerechnet. Mit einem Gewinn ohne Neubewertung von 2.94 Fr. je Aktie ist die erwartete Dividende für 2013 von 3.20 Fr. je Titel bereits verdient. **KK**

Alle Finanzdaten zu PSP Swiss Property im Online-Aktienführer: fuw.ch/PSPN

