

Finanz und Wirtschaft
8021 Zürich
044/ 248 58 00
www.fuw.ch

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 27'017
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015
Abo-Nr.: 1068523
Seite: 12
Fläche: 24'996 mm²

PSP Swiss Property hebt den Ausblick leicht an

SCHWEIZ Stabile Mieteinnahmen stimmen die

Immobilien-gesellschaft zuversichtlich. Der Spielraum der Aktien ist beschränkt.

WOLFGANG GAMMA

Das Immobilienunternehmen PSP Swiss Property hat sich im ersten Semester gut geschlagen. Die Mieteinnahmen blieben mit 138,4 Mio. Fr. stabil, obwohl die Vermietungssituation für ältere Büroflächen nicht einfach war. Der Betriebsgewinn (Ebitda) ohne Neubewertung nahm 3,5% auf 122,1 Mio. Fr. zu. Unter dem Strich verblieb ein 2,6% höherer Gewinn ohne Neubewertung von 87,4 Mio. Fr. Nominal schaut die Gewinnentwicklung anders aus, da deutlich weniger Aufwertungs-gewinne auf den Liegenschaften anfielen als im Vorjahr.

Das Immobilienportfolio umfasste per Ende Juni 160 Büro- und Geschäftshäuser, meist an erstklassiger Lage. Hinzu kamen je fünf Entwicklungsareale und Einzelprojekte. Eine Liegenschaft in Zürich wurde Ende April mit einem Gewinn von 2 Mio. Fr. verkauft. Der Bilanzwert des gesamten Portfolios lag deshalb Ende Juni leicht unter dem Wert von Ende 2013 (6,45 statt 6,47 Mrd. Fr.). PSP befolgt eine zurückhaltende Akquisitions- und Verkaufsstrategie. Finanzchef Giacomo Balzarini will davon auch nicht abrücken, um Aktionäre mit Sonderausschüttungen bei der Stange zu halten. Ziel sei es, die Ertragsmöglichkeiten des Portfolios aus eigener Kraft auszuschöpfen, sagte er am Dienstag an einer Telefonkonferenz.

Die Leerstandquote lag am Stichtag bei 9,3%. Ende März hatte die Quote 8,9% be-

tragen und Ende 2013 noch 8%. 1,4 Prozentpunkte sind gemäss Balzarini auf laufende Sanierungsarbeiten zurückzuführen. Bis Ende Jahr soll die Leerstandquote aus demselben Grund 11% erreichen.

Die Nummer zwei der Schweizer Immobilien-gesellschaften sieht sich in der anspruchsvollen Marktsituation gut gerüstet. Der Druck auf Mieten in peripherer Lage sei vorhanden, was PSP wegen der vorwiegend zentral gelegenen Objekte weniger spüre. Detailhandelsflächen an bevorzugter Lage liessen sich immer noch gut vermieten. Das PSP-Portfolio setzt sich u. a. aus 65% Büroflächen und 15% Ladenflächen zusammen.

Im ersten Halbjahr vermochte PSP den durchschnittlichen Zinssatz für Fremdkapital nochmals zu senken (von 1,85 auf 1,76%). Vor allfälligen Zinssteigerungen muss sich die Gesellschaft insofern nicht fürchten, als von den 650 Mio. Fr. zugesicherten Krediten bis 2018 keine grösseren Tranchen refinanziert werden müssen.

Für das Gesamtjahr ist das PSP-Management zuversichtlich und erhöht die Prognose für den Ebitda (ohne Neubewertung) leicht von 230 auf 235 Mio. Fr. Im Vorjahr hatte der Betriebsgewinn 242,5 Mio. Fr. erreicht. Die höheren Renovationsausgaben (zur Sicherung späterer Mieteinnahmen) fallen ins Gewicht. Der Gewinn je Aktie dürfte 3.60 Fr. erreichen, die Dividende 3.25 Fr. (unv.) je Titel betragen.

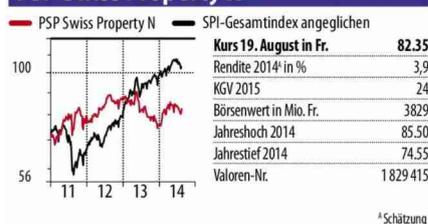
PSP verkehren derzeit auf der Höhe des

Buchwerts (Net Asset Value nach latenten Steuern). Im Vergleich zu anderen Immobilienaktien haben sie sich seit Anfang Jahr besser entwickelt. Viel Spielraum nach oben besteht nicht, zumal die Valoren im Branchenvergleich auch eine geringere Dividendenrendite aufweisen.

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



PSP Swiss Property N



FuW-Rating

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

Quelle: Thomson Reuters / FuW

Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	1. Sem. 12	1. Sem. 13	1. Sem. 14
Gesamtertrag	272,6	239,5	158,7
- Liegenschaften	137,0	138,1	138,4
- Neubewertung	119,3	95,7	9,9
Betriebsergebnis exkl. Bew.	127,9	117,9	122,1
Gewinn inkl. Neubew.	179,0	158,7	95,9
Gewinn exkl. Neubew.	86,1	85,2	87,4
Bilanz	31.12.12	31.12.13	30.6.14
Bilanzsumme	6356,2	6541,8	6518,6
Liegenschaften	5968,1	6033,9	6054,9
Eigenkapital	3691,5	3839,2	3766,1