

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

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 25'172  
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 8  
Fläche: 28'689 mm<sup>2</sup>

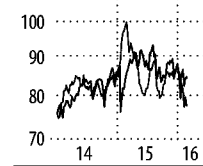
## PSP setzt vermehrt auf Renovationen

**SCHWEIZ** Ausbaugqualität soll Mieter bringen. Kaufchancen auf dem Immobilienmarkt sind rar.

**WOLFGANG GAMMA**

**— PSP Swiss Prop. N**

Kurs: 84.90 Fr.  
— SPI-Gesamtindex angegl.



Quelle: Thomson Reuters / FuW

Die Immobiliengesellschaft PSP Swiss Property hat im vergangenen Jahr die erwarteten schwächeren Resultate erreicht. Sowohl das operative Ergebnis (Ebitda) als auch der Gewinn exklusive Neubewertungserfolg gingen im Vergleich zu 2014 leicht zurück (vgl. Tabelle). Der Zielwert von 230 Mio. Fr. Ebitda wurde jedoch übertroffen. Den Aktionären wird eine von 3.25 auf 3.30 Fr. angehobene Dividende je Aktie ausbezahlt, davon 1.80 Fr. steuerfrei aus Kapitalerhaltungsreserven.

Die Mieteinnahmen sanken wegen umfassender Renovationsarbeiten und dem Verkauf einer Renditeliegenschaft 0,8% (plus 0,2% auf vergleichbarer Basis). Die Leerstandquote konnte von 9 auf 8,5% verringert werden. CEO Luciano Gabriel geht von einem Anstieg auf 11% bis Ende des laufenden Jahres aus, zumal JTI als grösserer Mieter einer Liegenschaft in Genf wegfallen wird. Die Nachfrage nach Büroliegenschaften werde kaum wachsen. Finanzchef Giacomo Balzarini erwartet, dass die Mieteinnahmen von PSP auf vergleichbarer Basis leicht sinken werden.

PSP tut sich weiterhin schwer damit, die Vermietungsbasis zu verbreitern. Die Preise für attraktive Liegenschaften seien unverändert hoch. Von Liegenschaften an weniger gut erschlossenen Lagen will Gabriel weiterhin die Finger lassen. Mit Investitionen in das bestehende Portfolio versucht PSP entgegenzuwirken.

Der Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen ging 2015 zurück. Andererseits führten angepasste Diskontsätze zu einem grösseren Neubewertungserfolg, was den Gewinn 7,1% auf 187,7 Mio.

Fr. (4.09 Fr. je Aktie) steigen liess.

Für das laufende Jahr stellt das Management trotz der höheren Leerstandquote eine Ebitda-Steigerung auf rund 240 Mio. Fr. in Aussicht. Der Verkauf der in Rheinfelden erstellten Eigentumswohnungen wird dazu substantiell beitragen. Was die Finanzierungssituation betrifft, ist PSP in einer komfortablen Lage. Der durchschnittliche Verzinsungssatz für das Fremdkapital beträgt lediglich 1,53%. Die

Eigenkapitalquote beläuft sich auf 57%.

Die PSP-Aktien verkehren nur mit einem geringen Aufschlag von 1% zum inneren Wert. Die im Branchenvergleich eher schmale Projektpipeline lässt diesbezüglich derzeit keine Änderung erwarten.

Alle Finanzdaten zu PSP im Online-Aktienführer: [www.fuw.ch/PSPN](http://www.fuw.ch/PSPN)



### Aktienstatistik

Bewertung	Na.
Kurs am 1. März 2016, 16 Uhr, in Fr.	84.90
Rendite in % (per 2015)	3,9
KGV 2016	21
Kurs-Buchwert-Verhältnis	1,01
Börsenwert (in Mio. Fr.)	3880

### Angaben pro Titel in Fr.

Gewinn 2014	3.82
Gewinn 2015	4.09
Gewinn 2016, geschätzt	4.00
Dividende per 2014	3.25
Dividende per 2015	3.30

### Stammdaten

Kategorie	Valor	Telekurs Thom.-Reuters
Namenaktien	1 829 415	PSPN PSPN.S
Aktienkapital: 4,59 Mio. Fr.		
— eingeteilt in: 45 867 891 Na. à 0.10 Fr. nom.		
Bedeutende Aktionäre: Alony Hetz (12,2%)		

### FuW-Rating

<b>B+</b> Wachstum	<b>A</b> Aktionärsbeziehungen	<b>A-</b> Transparenz
--------------------	-------------------------------	-----------------------

### Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	2014	2015
Ertrag aus Liegenschaften	277,1	275,1
Erfolg aus Neubewertung	5,8	33,8
Erfolg aus Liegenschaftsverkauf	8,8	4,6
Betriebsergebnis inkl. Neubewertung	245,0	265,3
Betriebsergebnis exkl. Neubewertung	238,3	232,7
Gewinn inkl. Neubewertung	175,3	187,7
Gewinn exkl. Neubewertung	169,3	161,3

### Bilanz per 31. 12.

Bilanzsumme	6684,7	6791,3
Liegenschaften	6161,1	6223,0
Eigenkapital	3840,8	3870,5
— in % der Bilanzsumme	57,5	57,0
— Rendite in % inkl. Neubewertung	4,6	4,9