



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

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 24'669  
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.015  
Abo-Nr.: 1068523  
Seite: 7  
Fläche: 23'493 mm<sup>2</sup>

## Sesselrücken bei PSP

**SCHWEIZ** CFO der Immobilien-gesellschaft wird neu auch CEO.

Der Wechsel steht für Kontinuität. Giacomo Balzarini trägt als Finanzchef seit 2007 zur Entwicklung von PSP Swiss Property bei. Per 1. April übernimmt er auch die Aufgaben des CEO. Der 48-Jährige folgt auf Luciano Gabriel, der VR-Präsident werden soll. Präsident Günther Gose stellt sich nach siebzehn Jahren im VR nicht mehr zur Wahl. Dem CEO/CFO steht ab April Martin Heggli als COO zur Seite. Balzarini bleibt für Kapitalmarkt- und Bankenbelange sowie Analystenkontakte zuständig. Heggli wird für Finanzen und Operations verantwortlich sein. Komplettiert wird die Geschäftsleitung von Anlagechef Adrian Murer.

Laut Balzarini «ändert sich an der Strategie aber nichts», wie der neue CEO an der Präsentation der Jahreszahlen 2016 erklärte. Schon eine Dekade trage er die Strategie des Immobilienunternehmens mit. Die Stabübergabe findet in einem herausfordernden Markt statt. «Die Unsicherheit in der Wirtschaft besteht weiterhin», sagt Noch-CEO Gabriel. Darum zögern Unternehmen Investitionsentscheide heraus. Zudem wünschen die Büromieter laut Gabriel kürzere Laufzeiten.

Das spürt PSP. Zwei von drei Franken der Mieteinnahmen stammen aus dem Büromarkt. 2016 nahm PSP 276 Mio. Fr. mit Mieten ein (vgl. Tabelle). Der Gesamtertrag beträgt 241,6 Mio. Fr. Negativ zu Buche schlägt die Bewertungsanpassung des Immobilienportfolios von 50,2 Mio. Fr. Sie ist gemäss Gabriel aber kein Grund zur Sorge. Hauptgrund sei die Renovierung der Liegenschaft an der Rue du Marché in Genf. Die Immobilie befinde sich an einer Toplage und soll dementsprechend auch von Topqualität sein. Da sie derzeit nicht vermietet ist, wird sie niedriger bewertet. Die Renovation soll 2018 abgeschlossen sein.

Ohne den Neubewertungseffekt hat PSP das operative Ergebnis und auch den Gewinn steigern können. Davon sollen auch die Aktionäre profitieren. PSP schlägt eine Dividende von 3.35 Fr. je Aktie vor (Vorjahr: 3.30 Fr. je Titel). Der Nettoinventarwert je Aktie beträgt 84.30 Fr. Die Prämie im Aktienkurs von 8,5% liegt deutlich unter dem Branchenmittel von 20%. Die niedrigere Bewertung lässt sich mit der hohen Leerstandsquote von 9,3% erklären. Für Ende 2017 prognostiziert PSP eine Leerstandsquote von 10%.

Der Ausblick für das laufende Jahr ist verhalten. Der Immobilienmarkt für Büro- und Verkaufsflächen bleibt anspruchsvoll. Für 2017 rechnet PSP ohne Bewertungseffekte mit einem Ebitda von 225 Mio. Fr. Der erwartete Rückgang

kommt von weniger Erfolg aus dem Verkauf von Eigentumswohnungen und einem sinkenden Liegenschaftsertrag. Wegen des herausfordernden Umfelds drängt sich eine Investition in PSP derzeit nicht auf. **ML**

### — PSP Swiss Property N



Quelle: Thomson Reuters / FuW

### Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	2014	2015	2016
Gesamtertrag	291,7	313,5	241,6
– aus Liegenschaften	277,1	275,1	276,3
– Neubewertung	5,8	33,8	-50,2
– aus Liegenschaftenverkauf	8,8	4,6	14,2
Betriebsaufwand	53,7	52,8	56,9
– Liegenschaftenaufwand	11,3	11,3	12,2
– Unterhalt/Renovation	15,7	14,6	14,8
Betriebsergebnis inkl. Neubewert.	245,0	265,3	191,0
Betriebsergebnis exkl. Neubewert.	238,3	232,7	241,6
Finanzierungsaufwand	30,7	29,0	26,4
Gewinn inkl. Neubewertung	175,3	187,7	134,9
Gewinn exkl. Neubewertung	169,3	161,3	172,5
<b>Bilanz per 31.12.</b>			
Bilanzsumme	6684,7	6791,3	7041,4
Anlageliegenschaften	6115,0	6186,8	6255,7
Entwicklungsliegenschaften	370,6	427,7	544,4
Eigenkapital	3840,8	3870,5	3866,8
– Rendite in % inkl. Neubewert.	4,6	4,9	3,5

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

