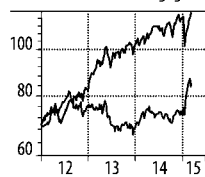




# SPS behält Wachstumskurs bei

## SCHWEIZ Die Immobiliengesellschaft erhöht die Dividende. 2015 startet sie eine Anlagestiftung für Pensionskassen.

**WOLFGANG GAMMA**
**Swiss Prime Site N**

 — Kurs: 84.90 Fr.  
 — SPI-Gesamtindex angegl.


Quelle: Thomson Reuters / FuW

Diversifikation oder Fokussierung? Für den Immobilienmarktleader Swiss Prime Site (SPS) lautet die Antwort – anders als für manche Mitbewerber – Diversifikation. Ganz in diesem Sinn plant SPS, im laufenden

Jahr in das Feld Vermögensverwaltung vorzustossen. Vor zwei Jahren erschloss sie bereits das Segment Leben und Wohnen im Alter, das 2014 einen substanziellen Wachstumsbeitrag geleistet hat.

Die noch zu gründende Swiss Prime Anlagestiftung hat von der Aufsichtsbehörde bereits eine Asset-Management-Lizenz erhalten, wie CEO Markus Graf an der Bilanzmedienkonferenz in Zürich ausführte. Die Stiftung richtet sich mit eigenen Produkten an Pensionskassen, die in ein diversifiziertes Portfolio aus Schweizer Wohnimmobilien, ergänzt durch Gewerbeimmobilien und Projekte, investieren wollen. Zu Beginn soll das unabhängig verwaltete Portfolio einen Wert um 300 Mio. Fr. haben. In die SPS-Rechnung werden lediglich Management Fees einfließen, die Graf bei 30 bis 40 Basispunkten des Portfoliowerts erwartet. Der Beitrag ist somit nicht substanziell. Finanzchef Markus Meier betont zu «Finanz und Wirtschaft» aber die langfristige Bedeutung.

### Aussicht auf Steigerung 2015

Im Kerngeschäft erwartet SPS im laufenden Jahr eine minime Steigerung der Mieteinnahmen auf 450 Mio. Fr. Der Verkauf von Entwicklungliegenschaften (Maaghof in Zürich) soll einmalig 25 bis 30 Mio. Fr. einbringen. Zudem möchte SPS

das auf 9,8 Mrd. Fr. gewachsene Portfolio optimieren. Investitionen und Zukäufen von 100 bis 200 Mio. Fr. sollen Veräusserungen für 250 bis 300 Mio. Fr. gegenüber-

stehen. Die Transaktionspreise seien weiter hoch, was die Selektion erschwere.

In der eigenen Pipeline ortet SPS ein Projektvolumen von 2,2 Mrd. Fr. CEO Graf ist zuversichtlich, es ohne Kapitalerhöhung erschliessen zu können. Nach der Umwandlung einer Anleihe im Januar betrage die Eigenkapitalquote 40%. Für 2015 schätzt Graf, dass Betriebsgewinn (Ebit) und Gewinn vor Neubewertung höher ausfallen werden als 2014. Die Leerstandsquote soll 6,5 bis 7% (i.V. 6,6%) erreichen. SPS kann damit punkten, meist gut gelegene und gut unterhaltene Liegenschaften anzubieten.

### Solides Ergebnis

Das Geschäftsjahr 2014 endete für das Unternehmen mit einem 11,5% höheren Betriebsertrag von 852,7 Mio. Fr. (vgl. Tabelle). Mieteinnahmen (+5,5%) und das Segment Leben und Wohnen (Tertianum, +78,9%) lieferten die grössten Zuwachsraten. Retail/Gastronomie (-2,8%) ging leicht zurück. Der Ebit vor Neubewertung blieb fast unverändert. Ein geringerer Finanzaufwand und niedrigere Steuern liessen den Gewinn vor Neubewertung sogar 5,9% auf 236 Mio. Fr. steigen. Der Neubewertungseffekt (-39%) nahm zwar deutlich ab, war aber mit 113,2 Mio. Fr. immer noch beachtlich – auch im Branchenvergleich. SPS zahlt eine von 3.60 auf 3.70 Fr. erhöhte Dividende aus Kapitaleinlagereserven (4,4% Dividendenrendite).

Die SPS-Aktien werden mit einem Aufschlag von 23% zum inneren Wert Ende 2014 gehandelt. Das ist im Schweizer Branchenvergleich überdurchschnittlich, was den Kursspielraum einschränkt. Trotz Diversifikation ist das Exposure im bald ausgereizten Büromarkt gross. Plus-

punkte sind die konservative Finanzierung (kaum Zinsswaps, dafür Anleihen) und das erstklassige Portfolio.

Alle Finanzdaten zu Swiss Prime Site im Online-Aktienführer: [fuw.ch/SPSN](http://fuw.ch/SPSN)





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

Medienart: Print  
Medientyp: Publikumszeitschriften  
Auflage: 25'067  
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.019  
Abo-Nr.: 1077265  
Seite: 12  
Fläche: 46'476 mm<sup>2</sup>



BILD: SANDRA MEIER

Die Portfolioqualität ist gut: Die Lage stimmt, 70% der Bauten sind keine 25 Jahre alt.

### Aktienstatistik

Bewertung	Na.
Kurs am 17. März 2015, 15 Uhr, in Fr.	84,90
Rendite in % (per 2014)	4,4
KGV 2015	23
Kurs-Buchwert-Verhältnis	1,29
Börsenwert (in Mio. Fr.)	5404
<b>Angaben pro Titel in Fr.</b>	
Gewinn 2013	5,70
Gewinn 2014	4,72
Gewinn 2015, geschätzt	3,70
Dividende per 2013	3,60
Dividende per 2014, beantragt	3,70
Pay-out Ratio in %	98
Bedeutende Aktionäre: BlackRock (5%), State Street Corporation (4,9%), Credit Suisse Funds (4,5%)	

### FuW-Rating

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

### Unternehmenszahlen

in Mio. Fr.	2012 <sup>1</sup>	2013	2014
<b>Betriebsertrag</b>	<b>584,6</b>	<b>764,7</b>	<b>852,7</b>
– aus Liegenschaften	408,8	420,1	443,1
– Wohnen im Alter	–	85,7	153,3
– Detailhandel	159,0	156,2	151,9
– Dienstleistung	14,1	98,6	100,1
Neubewertung	187,3	186,7	113,2
Betriebsergebnis	512,6	539,2	462,8
Betriebsergeb. ohne Neubew.	325,4	352,5	349,6
Gewinn inkl. Neubewertung	311,3	352,5	286,7
Gewinn exkl. Neubewertung	198,2	222,8	236,0
<b>Bilanzsumme per 31.12.</b>	<b>9237,0</b>	<b>10 512,2</b>	<b>10 602,1</b>
<b>Immobilien</b>			
– Renditeliegenschaften	7871,3	8051,3	8424,9
– im Bau	195,1	478,3	228,4
– Betriebsliegenschaften	332,9	732,0	778,7
Eigenkap. in % der Bilanzs.	42,4	39,1	39,6
– Rendite in % inkl. Neubew.	8,9	9,1	7,0

<sup>1</sup>angepasst an IAS 19