



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

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 31'144
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.19
Abo-Nr.: 1077265
Seite: 22
Fläche: 43'995 mm²

SPS ist Prime für Investoren

Solides Ergebnis aus 8 Mrd. Fr. Immobilien – Aktien sind Ersatz für direkten Liegenschaftenbesitz

KONRAD KOCH

Die Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site hat sich gut eingekleidet mit Jelmoli. Es braucht zwar noch ein paar Anpassungen, bis der Warenhauskauf sitzt wie ein Massanzug, doch das erste konsolidierte Geschäftsjahr des aus der Fusion im Herbst 2009 entstandenen Immobilien- und Detailhandelskonzerns zeigt: Management und Verwaltungsrat haben gut tailliert. Dafür sollen sie auch belohnt sein. SPS Namen gehören nämlich zur Grundausstattung jedes Investors in Schweizer Immobilien.

Guter Leistungsausweis

Der Verwaltungsrat des mit 8 Mrd. Fr. Liegenschaften Leaders in der Schweiz besteht sich ein höheres Grundhonorar zu. Es ist vom Leistungsausweis, wie der Zusammenschluss zum Nutzen beider Aktionärsgruppen durchgeführt wurde, gerechtfertigt, und was die Höhe betrifft, vertretbar. Für Verwaltungsratspräsident Hans Peter Wehrli erhöht sich das Grundhonorar (zur Hälfte in bar und in SPS-Aktien) von 150 000 auf 250 000 Fr. Seine Gesamtvergütung für 2010 war 296 000 Fr.

Günter Gose, Präsident der PSP Swiss Property, mit 5,3 Mrd. Fr. Immobilien die Nummer zwei der Branche, erhielt 2010 ein Honorar von 160 000 Fr. Allreal-Präsident Thomas Lustenberger (2,2 Mrd. Fr.) verdiente 150 000 Fr. Rolf Leuenberger von Intershop (1,2 Mrd. Fr.) wurden 157 000 Fr. vergütet. Die höchste Vergütung erreichte Urs Ledermann, VR-Präsident der 2 Mrd. Fr. schweren Mobimo mit 566 000 Fr.

Ein kleiner Schönheitsfehler der SPS ist einzig die Bedienung der Aktionäre. Sie erhalten wie im Vorjahr eine Ausschüttung von 3.50 Fr. je Aktie. Die Auszahlung geschieht verrechnungssteuerfrei aus den Reserven aus Kapitaleinlagen. SPS hat dafür noch unglaubliche 1,3 Mrd. Fr. in den Büchern. Mit einem Gewinn ohne Neube-

wertung von 3.17 Fr. pro Aktie wird jedoch mehr, als operativ verdient wurde, ausbezahlt, was auf den ersten Blick missfällt.

Zwei Rechnungslegungsregeln sind dafür verantwortlich: Ein Hotel aus dem Jelmoli-Portfolio gilt als Betriebsliegenschaft. Eine Wertkorrektur von 10 Mio. Fr. muss als Abschreibung verbucht werden. Ebenso sind 22 Mio. Fr. Steuern wegen den Verkäufen liquiditätswirksam. Ohne die beiden Einmaleffekte beträgt der Gewinn ohne Neubewertung statt 171 rund 204 Mio. Fr. oder 3.76 Fr. je Aktie.

SPS profitierte von der ungebrochenen Nachfrage nach kommerziellen Flächen an Toplagen. Die Ertragsausfallrate konnte mit 4,2% auf dem Vorjahresniveau von 4% gehalten werden. Am Betriebsertrag von 593,3 Mio. Fr. hatte das Jelmoli-Warenhaus in Zürich mit 189 Mio. Fr. einen Anteil von 32%. In den Vorjahreswerten ist die Jelmoli-Gruppe erst mit zwei Monaten enthalten. Die Kapitalstruktur ist mit einem Zins für die Fremdmittel von 2,8% gebunden auf 3,9 Jahre konservativ.

Optimistischer Ausblick

CEO Markus Graf gibt sich im Ausblick für das laufende Geschäftsjahr mehr als zuversichtlich. Prime Tower und Maag Areal in Zürich sind aktuell zu rund 90% vermietet. 2011 werden daraus 10 Mio. Fr. mehr Ertrag anfallen. Einen schwierigen Stand hat das Basler Shoppingcenter Stüchi wegen der noch nicht abgeschlossenen Quartierentwicklung und vor allem der Euroschwäche.

Graf rechnet für 2011 mit einem Mietertrag um 430 Mio. Fr. Der Betriebsgewinn vor Neubewertung dürfte 5% steigen. Die Ausschüttung ist gesichert; SPS bleiben renditestarke Standardpapiere. Unzufrieden ist dagegen Jelmoli-Aktionär Walter Fust. Er verlangt an der kommenden GV die Abwahl der Ex-Jelmoli-VR Klaus Wecken und Christopher Chambers.

Weitere Informationen wie Archiv, News, Kurse finden Sie unter www.fuw.ch. Geben Sie den folgenden Webcode ein:

Aktienführer: SPS



FuW-Rating

A- Wachstum A- Aktionärsbeziehungen A- Transparenz

Unternehmenszahlen

In Mio. Fr.	2009	2010
Betriebsertrag	291,6	593,3
- aus Liegenschaften	251,7	417,3
- Verkaufserfolg	-0,2	-0,8
- Detailhandel	32,8	157,0
- übrige Erträge	7,1	15,5
Betriebsaufwand	126,1	268,6
- Liegenschaftenaufwand	35,9	65,8
Neubewertung	53,9	86,4
Betriebsergebnis	219,4	411,1
- ohne Neubewertung	165,4	324,7
Finanzaufwand	80,5	128,6
Operativer Cashflow	109,7	130,9
Gewinn inkl. Neubewertung	187,8	235,0
Gewinn exkl. Neubewertung	117,1	171,7
Bilanz per 31.12.		
Bilanzsumme	8528,7	8317,4
Immobilien	8081,6	8020,3
- Renditeliegenschaften	7131,4	7051,2
- im Bau	369,5	558,1
- zum Verkauf	142,0	130,6
- Betriebsliegenschaften	438,7	280,4
Eigenkapital	3221,4	3267,2
- in % der Bilanzsumme	37,8	39,3
- Rendite in % inkl. Neubewertung	10,0	7,2

Datum: 19.03.2011

FINANZ und WIRTSCHAFT



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

Medienart: Print
Medientyp: Publikumszeitschriften
Auflage: 31'144
Erscheinungsweise: 2x wöchentlich

Themen-Nr.: 230.19
Abo-Nr.: 1077265
Seite: 22
Fläche: 43'995 mm²



Neuer Hauptsitz von Ernst & Young wird das Platform-Haus auf dem Zürcher Maag-Areal.