



## Swiss Prime Site holen die Tower-Prämie ab

Mietertrag aus dem Maag-Areal beginnt zu fließen – Verhaltene Entwicklung im Detailhandel – Zuversichtlicher Ausblick – Aktien sind renditestarke Langfristanlage

KONRAD KOCH

**T**ue Gutes – und rede soviel wie möglich darüber. Peter Wullschleger, Finanzchef der Immobiliengesellschaft Swiss Prime Site, bat an der Präsentation des Halbjahresergebnisses um Nachsicht für seine Umkehrung des Zitats von Charles Dickens. Im Prinzip meinte er aber mit Blick auf die präsenten Medien: Tue Gutes – und lass darüber schreiben!

Das lässt sich einfach: SPS legt ein Resultat vor, das ein sehr ansprechendes Gesamtjahr erwarten lässt. Der Gewinn pro Aktie ohne Neubewertung stieg 23% auf 1.93 Fr. Angesichts der absehbaren Entwicklung im zweiten Halbjahr war es für Wullschleger ein Leichtes zu erklären, die bisherige Ausschüttung mit 3.50 Fr. je Titel könne problemlos fortgeführt werden.

### Dividende ist verdient

Sieben nicht strategiekonforme Liegenschaften im Wert von 30 Mio. Fr. wurden mit 0,8 Mio. Fr. Gewinn verkauft, vierzehn Objekte für 98 Mio. Fr. stehen noch zum Verkauf. Der Mietertrag nahm durch den Verkauf zwar 9,5 Mio. Fr. ab, dagegen flossen mit 1,1 Mio. Fr. die ersten Einnahmen aus dem Maag-Areal in Zürich West. Das ist erst der Anfang. Der 126 Meter hohe Prime Tower ist zu 97% vermietet. Im zweiten Halbjahr wird SPS aus dem Prime Tower und den Annexbauten 9,5 Mio. Fr. Miete verbuchen können. Ab 2012 werden es jährlich rund 28 Mio. Fr. sein.

Der Portfoliowert erhöhte sich von 8020 Mio. Fr. (per Ende 2010) auf 8181 Mio. Fr. Die Leerstandsquote stieg von 4,2 auf 4,9% und soll bis Ende Jahr im Bereich von 4,5 bis 5% verharren. Im Neubewertungsertrag von 77,8 Mio. Fr. sind 22 Mio. Fr. für den Prime Tower enthalten, der ab Dezember bezugsfertig ist. Die über die Bauperiode bilanzwirksam verbuchte Neubewertung erreichte damit 90 Mio. Fr. Auf die Investitionen bezogen errechnet sich

ein Gewinn von 20%.

Für die zweite Bauetappe auf dem Maag-Areal liegt die Baubewilligung vor. Bis Ende 2013 wird der zehngeschossige Maaghof mit Büros und 220 Wohnungen gebaut. Inklusive Land sind Kosten von 140 Mio. Fr. prognostiziert. Zweites Gross-

projekt ist mit 236 Mio. Fr. das Dienstleistungsgebäude Sky Key für die Zürich Versicherungsgesellschaft in Zürich Nord. Es wird 2014 fertiggestellt sein.

Die Fremdkapitalkonditionen konnten verbessert werden. Der Durchschnittszins beträgt 2,8%, die Restlaufzeit 4,2 Jahre. Der Anteil kurzfristiger Fremdmittel verringert sich. Wullschleger rechnet damit, die anhaltend niedrigen Zinsen für weitere Umlagerungen nutzen zu können.

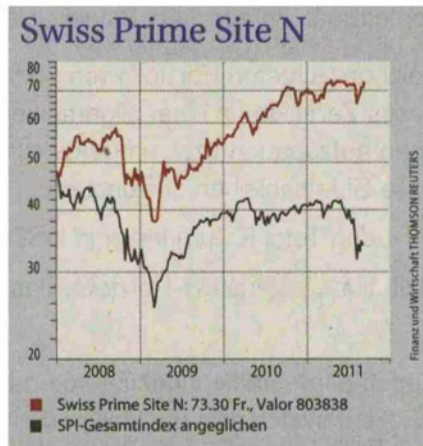
### Makel Detailhandel

Einziger Makel ist der Detailhandel. Im Verkaufsumsatz von Jelmoli macht sich die schwächere Konsumstimmung bemerkbar. Entscheidend wird das Weihnachtsgeschäft sein. Absehbar sind Auswirkungen auf das Portfolio. 40% der Miete stammen aus Detailhandelsliegenschaften. Im Basler Stücki-Zentrum mussten, da Käufer nach Deutschland abwandern, Mieten gesenkt werden.

Die Namentitel werden mit einer Prämie von 23% auf den Buchwert von 59.20 Fr. gehandelt. Rendite und Portfolioqualität rechtfertigen den Aufpreis. Der erarbeitete Portfoliomehrwert machte bisher das durchschnittliche Aufgeld von 15% über vier Jahre wieder wett.

Weitere Informationen wie **Archiv, News, Kurse** finden Sie unter [www.fuw.ch](http://www.fuw.ch)  
Geben Sie den folgenden Webcode ein:

Aktienführer: **Swiss Prime Site**



### Unternehmenszahlen

1. Semester, in Mio. Fr.	2010	2011
<b>Gesamtertrag</b>	<b>336,3</b>	<b>357,0</b>
- aus Liegenschaften	211,4	203,8
- Neubewertung	40,4	77,8
- Verkaufserfolg	-1,1	0,8
- Detailhandel	71,3	73,7
- Verkaufserfolg Beteiligungen	4,4	-
- übriger Ertrag	9,9	0,9
Betriebsaufwand	131,7	115,4
- Immobilienaufwand	28,2	31,3
Betriebsergebnis	204,5	241,5
Betriebserg. exkl. Neubewert.	164,2	163,7
Finanzaufwand	73,1	61,1
Gewinn inkl. Neubewertung	108,8	152,4
Gewinn exkl. Neubewertung	84,9	105,1
<b>Bilanz</b>	<b>31.12.10</b>	<b>30.6.11</b>
Bilanzsumme	8317,4	8533,0
Anlageliegenschaften	7051,2	7122,9
Bau und Entwicklungsareale	558,1	679,1
Betriebsliegenschaften	280,4	280,6
Liegenschaften zum Verkauf	130,1	98,5
Langfr. Finanzverbindlichkeiten	3924,2	4344,7
Kurzfr. Finanzverbindlichkeiten	1126,0	956,0
Eigenkapital	3267,2	3232,3
- in % der Bilanzsumme	39,2	37,9
- Rend. in % exkl. Neuberwert.	5,4	6,6



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: 20  
Fläche: 65'210 mm<sup>2</sup>

## Aktienstatistik

Bewertung	Na.
Kurs am 9. September 2011, 15 Uhr, in Fr.	73.30
Rendite	4,8%
KGV 2010	17
KGV 2011	19
Börsenwert (in Mio. Fr.)	3971
- in % der Immobilien	49
- in % des Eigenkapitals	122
<b>Angaben pro Titel in Fr.</b>	
Gewinn 2009	6.09
Gewinn 2010	4.34
Gewinn 2011, geschätzt	3.80
Nennwertrückzahlung per 2009	3.50
Dividende per 2010	3.50
Pay-out Ratio	111%
Buchwert	59

Extremkurse	2008	2009	2010	2011
Hoch	68	59.90	72.25	73.75
Tief	49.30	41.80	58.75	65.85

### Stammdaten

Kategorie	Valor	Telekurs	Thom.-Reuters
Namenaktien	803 838	SPSN	SPSN.S

**Aktienkapital:** 831,84 Mio. Fr.

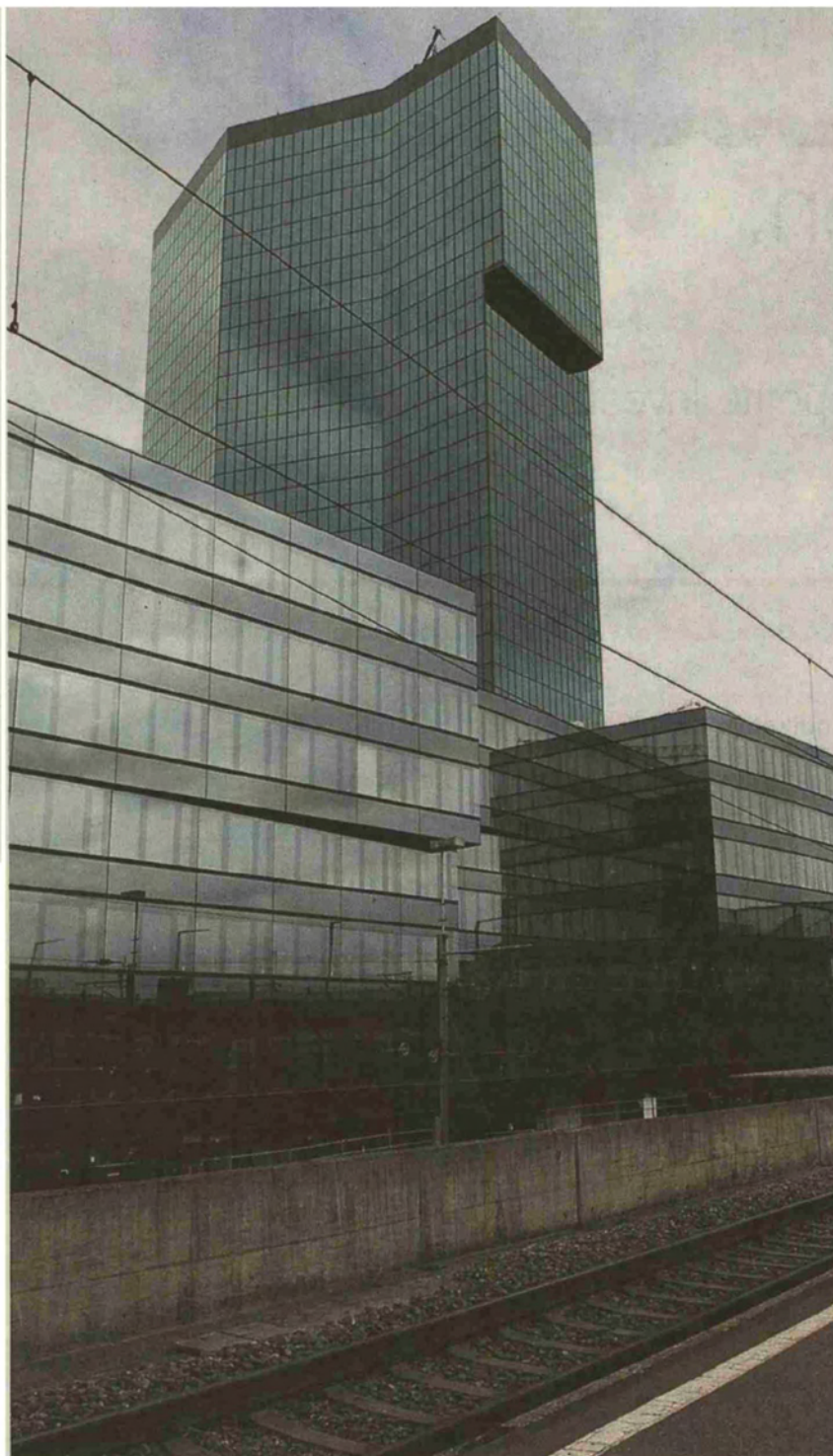
- eingeteilt in: 54 368 714 Na. à 15.30 Fr. nom.

Bedeutende Aktionäre:

Credit Suisse Asset Management Funds (5%); Klaus Wecken (4,7%); Aktionärsgruppe Walter Fust, Beatrix Fust und Ursula Hauser-Fust (4,3%)

### FuW-Rating

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



SPS fließen ab 2012 aus dem **Maag-Areal mit dem Prime Tower** rund 28 Mio. Fr. Miete zu.