

Immobilienfirma wagt in Bern den Börsengang

IMMOMENTUM Mitte April soll der Handel mit den Titeln aufgenommen werden. Statt einem IPO ist ein Listing vorgesehen.

ROBERTO STEFANO

Bis Ende März will die Immomentum AG an der Berner Börse BX die Kotierung beantragen. Der erste Handelstag der Aktien ist Mitte April 2008 vorgesehen. Die Immobiliengesellschaft mit Sitz in Buochs verfügt über ein Portfolio von 115 Mio Fr., welches sich aus gut erschlossenen Wohnliegenschaften ausserhalb der urbanen Zentren zusammensetzt. «Für den Schritt an die SWX ist unsere Gesellschaft zu klein», begründet Verwaltungsrat Reiner Edelmann die Wahl des Handelsplatzes in der Bundeshauptstadt (siehe Kasten). Mit dem Wechsel vom ausserbörslichen Markt an eine offizielle Börse erfüllt das Unternehmen die Anforderungen aus dem Kollektivanlagegesetz und ermöglicht ausländischen Investoren die Beteiligung an der Gesellschaft.

Kapital für Portfolioausbau

Beim Börsengang der 2004 gegründeten Immomentum AG handelt es sich nicht um ein klassisches IPO mit Kapitalerhöhung, sondern einzig um ein Listing. «Wir haben soeben 8700 Aktien platziert und dadurch 12 Mio Fr. frisches Kapital erhalten, welches uns für den Ausbau des Portfolios auf einen Zielwert von 150 Mio Fr. zur Verfügung steht», erklärt Edelmann. Bereits im laufenden Jahr sollen neue Liegenschaften hinzukommen. «Der Markt in der Schweiz ist allerdings ziemlich ausgetrocknet», ergänzt der Verwaltungsrat.

Vom Mietobjekt zum Eigentum

Im Fokus von Immomentum stehen Objekte, die bezüglich Mietzins und Wohnungsmix attraktiv erscheinen und eine interessante Rendite abwerfen. Durch günstige Mietpreise und einer ansprechenden Bausubstanz will das Unternehmen die Leerstände minimieren und den Renovationsbedarf in Grenzen zu halten. Neben der klassischen Buy-and-hold-Strategie setzt die Gesellschaft auf den Immobilienhandel zur Renditeoptimierung und auf die Überführung von Mietobjekten nach einer umfassenden Renovation in Stockwerkeigentum. Das Portfolio-Management übernimmt dabei die Cadina AG von Immomentum-Verwaltungsrat Robert Düring. Im vergangenen Geschäftsjahr konnte der innere Wert der Aktien dadurch um 88,25 Fr. auf 1322 Fr. verbessert werden, was einer Jahresrendite von über 7% entspricht. Der Ebitda konnte mit 2,2 Mio Fr. verdoppelt werden.

BX BERNE EXCHANGE

Alternative zur grossen Schwester SWX

KMU-Börse Dank geringeren Regulierungsvorschriften und tieferen Kosten als an der SWX hat sich die Berner Börse als Handelsplatz für KMU-Firmen positioniert.

Einstieg Nach dem Einstieg in Bern folgt bei einer entsprechenden Firmengrösse oder aufgrund von Anforderungen der Investoren häufig der Wechsel nach Zürich. Diesen Weg haben Comet, New Value und die Nebag vollzogen. Im Mai steht der Übertritt der Looser Holding an.

Zweitlisting Auch der umgekehrte Schritt ist möglich, wie die Swatch Group und Ypsomed gezeigt haben. Hierbei stehen regionale Aspekte im Vordergrund.

Grossinvestoren sind am Drücker

HIESTAND Obwohl der Aktienkurs des Herstellers von Tiefkühlbackwaren getaucht ist, bleibt CEO Urs Jordi guten Mutes. Er will den Aktienkurs mit starkem organischem Wachstum stabilisieren. Ungeklärt bleiben jedoch die Absichten des neuen Grossinvestors Lion Capital.



Hiestand-Produkte machen Appetit auch bei Grossinvestoren.

GRET HEER

Der Aktienkurs von Hiestand ist seit Anfang Jahr um 44% eingebrochen. Grund dafür ist der Notverkauf des US-Hedge-Fonds Focus Capital: Seit dem 21. Februar kontrolliert der neue Investor Lion Capital aus England ein Aktienpaket von 32% am Schweizer Tiefkühl-Backwarenhersteller. Trotz dem Kurstaucher ist Hiestand-Chef Urs Jordi überzeugt, mit «operativ sehr guten» Ergebnissen einen Beitrag zur Stabilisierung des Aktienkurses leisten zu können.

Die genauen Ergebnisse für 2007 werden am 2. April präsentiert. Es wird mit einer markanten Ebit-Steigerung in Höhe von 24,8% auf 65 Mio Fr. gerechnet. Die Umsatzzahlen für 2007 wurden bereits publiziert: Die Gruppe ist letztes Jahr um stolze 43,5% auf 740 Mio Fr. gewachsen. Das starke Wachstum

ist vor allem auf die Übernahme der deutschen Fricopan zurückzuführen. Trotzdem ist auch das organische Wachstum beachtlich: Akquisitionsbereinigt beträgt es 16,9%. Könnte das weitere Wachstum von Hiestand durch den plötzlich aufgetauchten neuen Grossaktionär gehemmt werden? Jordi dementiert: «Wir sind in keiner Weise gelähmt. Unser operatives Business läuft sehr gut. Akquisitionen stehen aber zurzeit keine an. Wir konzentrieren uns auf unser hohes organisches Wachstum.»

Antrag auf VR-Sitz erwartet

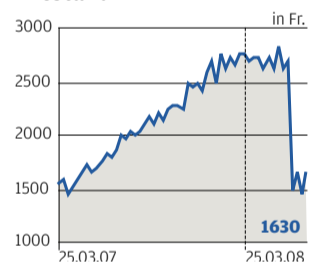
Trotz der Beschwichtigung des CEO ist das Umfeld ungemütlicher geworden. Zwei Aktionäre besitzen nun je 32% am Aktienkapital und beherrschen zusammen den Schweizer Tiefkühlbackwarenhersteller. Die irische Food-Holding IAWS ist bereits seit Dezember

MELDEPFLICHT

Hedge-Fonds unter Verdacht

Focus Capital Hiestand hat die zuständigen Stellen über das Nichteinhalten der Meldepflicht von Focus Capital informiert. Die Eidgenössische Bankenkommision ist mit allen Beteiligten in Kontakt, äussert sich aber nicht zur laufenden Untersuchung.

Hiestand N



2005 mit 32% bei Hiestand beteiligt. Der neue englische Investor Lion Capital könnte sein Paket später der irischen Food-Holding verkaufen, wodurch diese unumschränkt herrschen könnte. Noch erklärt Lyndon Lea, Partner of Lion Capital: «Wir sehen uns als langfristigen strategischen Investor bei Hiestand und unterstützen die vorgezeichnete Managementstrategie.»

Die Private-Equity-Firma Lion Capital hält bereits diverse Investments im Konsummarkt. So ist sie bei Vaasan & Vaasan, einer Backwarenfirmen in Finnland, in den baltischen Staaten, bei Weetabix, einem führenden Unternehmen von Cereals in Grossbritannien, oder beim Getränkehersteller Orangina investiert.

Die irische Food-Holding IAWS ist bereits mit seinem CEO Owen Killian im Hiestand-Verwaltungsrat vertreten. Jordi rechnet damit,

«Wir haben mit Lion Capital erste Gespräche geführt. Weitere Schritte werden folgen.»

Urs Jordi CEO Hiestand

dass auch Lion Capital einen Antrag für einen Sitz im Verwaltungsrat stellen werde. «Die anderen Engagements von Lion Capital und die üblichen Verhaltensweisen von Private-Equity-Investoren lassen diesen Schluss zu.»

Bisher hat Hiestand mit den Partnern von Lion Capital erst wenig konkrete Gespräche geführt. «Diese dienten lediglich dem Zweck des gegenseitigen Kennenlernens. Weitere Schritte werden folgen», erklärt Jordi.

Vorsichtige Grossinvestoren

Zu Kontakten zum anderen Grossinvestor mag sich weder Lion Capital noch IAWS äussern. Hiestand ist für seinen irischen Investor IAWS ein wichtiger Produktlieferant. Immer wieder wurde spekuliert, dass IAWS Hiestand übernehmen würde, was beide Parteien bisher aber jeweils dementiert haben.

Clooney bringt Swatch Ärger

SWATCH Schon im ersten Jahr als Omega-Botschafter sorgt George Clooney beim offiziellen olympischen Zeitmesser mit seiner Kritik an China für rote Köpfe.

CLAUDIA GNEHM

Mit der Ernennung von Hollywood-Beau George Clooney zum Omega-Ambassador vor einem Jahr glaubte Swatch, einen perfekten Imageträger gefunden zu haben. Doch jetzt, wo sich Clooney im Zusammenhang mit den Tibet-Protesten erneut als prominenter Kritiker der chinesischen Regierung hervortut, wird es für Swatch ungemütlich.

Denn Omega zählt als offizieller Zeitmesser der Olympischen Spiele in Peking diesen Sommer neben Coca-Cola, McDonald's, Visa, Volkswagen und General Electric zu den Hauptpartnern der Olympischen Spiele. Am Omega-Sitz in Biel wird zwar stets betont, dass sich der Konzern nicht in die Politik einmische, schon gar nicht bei einem sportlichen Event. Doch gerade deshalb kommt der politische Aktivismus Clooneys betreffend die Menschenrechtspolitik Chinas dem Uhrenkonzern nun sehr ungelegen.

Es ist schwer abzuschätzen, ob Swatch den politischen Aktivismus Clooneys unterschätzt hat. Klar ist: Clooneys Chinakritik hat bereits

eine lange Geschichte. Monate vor der Ernennung zum Omega-Ambassador hat Hollywood-Star George Clooney an China appelliert, Druck auf Sudan auszuüben.

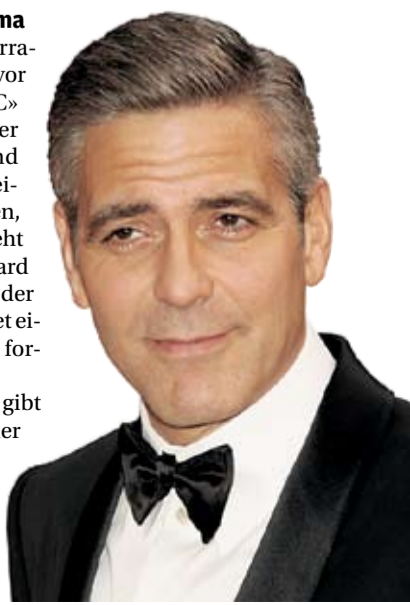
Gemäss Clooney verlängert China den Konflikt im Sudan. China ist einer der wichtigsten Rohstoffkunden Sudans. Grosse Aufmerksamkeit erhielt auch Clooneys Auftritt vor dem UN-Sicherheitsrat zur Menschenrechtslage in Darfur sowie sein Appell, zusammen mit Präsidentschaftskandidat Barack Obama, vor dem US-Kongress für mehr Mittel zur Nothilfe und Friedenserhaltung im Sudan. Dass stets China Ziel seiner Kritik war, dürfte Omega nicht entgegen sein.

Boykottaufruf noch kein Thema

Es kam deshalb nicht überraschend, als der Schauspieler vor Wochenfrist gegenüber «BBC» sagte, er rede nun schon über ein Jahr mit Omega betreffend China und werde dies auch weiter tun. Omega kann nur hoffen, dass Clooney nicht so weit geht wie Schauspielerkollege Richard Gere, der nach den Eingriffen der chinesischen Behörden in Tibet einen Boykott der Olympiade fordert.

Beim Mutterhaus Swatch gibt man sich betont gelassen. «Jeder hat ein Recht auf eine eigene Meinung, wir auch», sagt

Omega-Botschafter George Clooney



Aufatmen in Pfäffikon

OC OERLIKON Die Wiener Investorin Victory drückt Oerlikon vorerst keine Akquisition auf. Dafür gesorgt haben wohl Panik-Attacken bei Bankern.

ALICE CHALUPNY

Diese Nachricht liess die bereits leidgeprüften Banker erneut erbleichen: Die Beteiligungsfirma Victory wolle die Fabrikbau-Sparte der deutschen M+W Zander-Gruppe an die Pfäffiker Oerlikon für (zu) teure 1 Mrd Euro verkaufen, berichtete die «Handelszeitung» (siehe Ausgabe Nr. 12 vom 19. März 2008). Banker befürchteten daraufhin, dass diese Meldung – bliebe sie ohne Dementi – zu einem weiteren Kurssturz der Oerlikon-Aktie führen würde. Grund: Sinken Oerlikon unter die psychologisch wichtige Grenze von 300 Fr., bekommen Banken, die selber investiert sind, «kalte Füsse und würden ihre Beteiligungen abstossen». Das bestätigen mehrere unabhängige Quellen aus Finanzkreisen.

Das Ergebnis solcher Notverkäufe ist vergleichbar mit dem überstürzten Ausstieg des Hedge-Fonds Focus Capital aus Hiestand, Schulthess & Co: Der Börsenwert dieser Firmen schrumpfte binnen Tagen um bis zu 50%. Im Fall von Oerlikon kommt erschwerend hinzu, dass Finanzinstitute wie Deutsche Bank und Julius Bär Oerlikon-Aktien nicht zum Selbstzweck hal-

ten. Vielmehr sichern sie sich als Emittenten von Derivateprogrammen – derzeit laufen auf Oerlikon rekordverdächtige 120 Optionsserien – mit Aktienkäufen ab. Verlieren Oerlikon massiv an Wert, geraten ihre Finanzkonstrukte ins Wanken. Und so glühten die Drähte, in einer Art «Rundtelefon» wurden Oerlikon-Investoren vor drohenden Kursverlusten gewarnt. Das Dementi folgte sogar noch am Abend des 18. März: Victory betonte, dass «M+W Zander oder Teile davon nicht an OC Oerlikon verkauft werden sollen».

Nicht widersprochen wurde im Communiqué allerdings der Information, Victory strebe den Verkauf der Zander-Gebäudemanagement-Sparte an. Das freut die Victory-Hausbanken ABN Amro, Bank Austria und Unicredito – aus diesen Kreisen ist nämlich zu vernehmen, dass man sich für Victory frisches Eigenkapital wünsche. Zu angeblichen Engpässen liess Victory-Vertreter Ronny Pecik bereits vergangene Woche gegenüber der «Handelszeitung» verlauten: «Wir kommentieren keine Gerüchte.»

OC Oerlikon N

