

Welinvest AG

Substanz mit attraktiver Dividendenrendite

Branche: Finanzen/Immobilien
 Val.-Nr.: N: 1 017 318 Kurs: CHF 4'000.00
 Autor: André Spillmann +41 44 293 65 58

In CHF	2013/14	2014/15	2015/16
GpA	265.56	63.76	144.06
KGV	11.67	61.17	26.03
Preis/Buchwert	1.16	1.53	1.55
Dividende	200	250	250
Preis/Betriebsertrag	8.04	10.17	9.46
EV/EBITDA	N/A	N/A	N/A
Preis/Cashflow	N/A	N/A	N/A

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Tätigkeit: Die Welinvest AG ist eine Beteiligungsgesellschaft mit einem Portfolio, das sich schwerpunktmässig aus Immobilien, Aktien und Edelmetallen zusammensetzt. Rund 70% der Aktiven sind in Immobilien, 15% in Wertschriften und 4% in Gold investiert, der Rest ist Liquidität. Die Gesellschaft wird von der Familie von Finck kontrolliert, daneben gibt es noch 361 weitere Aktionäre.

Geschäftsjahr 2015/16: Der Betriebsertrag lag mit CHF 12.85 Mio. 16% unter dem Vorjahreswert, der Aufwand für Fremdkapital und Verwaltung hat sich parallel dazu reduziert, so dass ein konsolidiertes Jahresergebnis von CHF 5.76 Mio. zustande kam. Ebenfalls wirkten sich geringere Wertberichtigungen auf Finanzanlagen und Edelmetalle als im Vorjahr, positiv auf das Gesamtergebnis aus. Weiter konnte eine Liegenschaft in Basel verkauft werden. Der Verkauf wurde durch zwei Zukäufe kompensiert, dadurch konnte ein höherer Verkehrswert für die Liegenschaften von CHF 175 Mio. (VJ CHF 171 Mio.) ausgewiesen werden. Ebenfalls hatte die Transaktion einen positiven Effekt auf die Mietzinseinnahmen, welche um 0.8% auf CHF 8.3 Mio. gesteigert werden konnten. Mit den Investitionen an den Finanzmärkten konnte eine Anlagerendite von 8% erzielt werden. Der Ertrag aus den Finanzanlagen hielt sich mit CHF 1 Mio. (Vj. CHF 4.04 Mio.) in Grenzen. Es muss jedoch erwähnt werden, dass Welinvest den Abschluss per 30.06. tätigt, und litt daher unter dem BREXIT Effekt. Aufgrund der vorsichtigen Haltung gegenüber den Finanzmärkten, wurden keine neuen und grossen Positionen aufgebaut. Die Aktionäre können an der kommenden Generalversammlung vom 14. November 2016 über eine unveränderte Divi-

Welinvest AG vs. SPI Index und SXI Real Estate Shares Total Return Index



Quelle: Bloomberg

dende von CHF 250.00 pro Aktie abstimmen.

Ausblick: Aufgrund der schwierigen Ausgangslage wird sich der Fokus weiter auf den Immobilienanteil konzentrieren. Bei den Anlagen wird noch mehr auf hohe Erträge oder Dividenden gesetzt. Die Gesellschaft ist für Turbulenzen gerüstet.

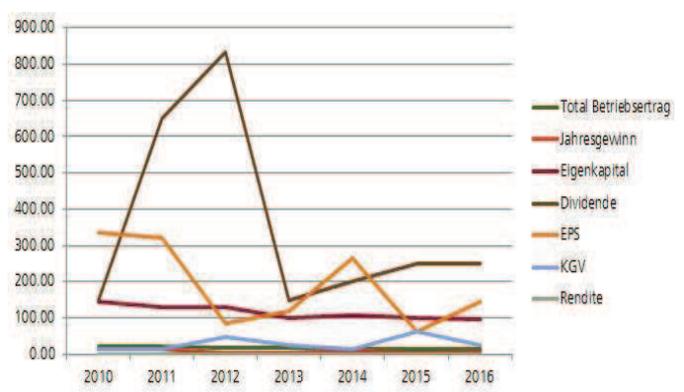
Fazit: Die Aktie hatte seit Jahresbeginn mit einem Hoch/Tief von CHF 4'020 / CHF 3'600 um 1.27% zugelegt. Da der geplante Immobilienverkauf durch zwei Neuzugänge kompensiert wurde, gibt es keine erwartete Sonderdividende. Die Transaktion dürfte aber die Rendite des Liegenschaftenportfolios nachhaltig stärken. Die Leerstandsquote liegt nahezu bei Null, eine genaue Kennzahl liegt nicht vor. Der Anteil der momentan risikoreicheren Gewerbeliegenschaften liegt bei 21%, wie weit diese vermietet sind ist ebenfalls nicht bekannt. Mit einer aktuellen Dividendenrendite von 6.25%, liegt der Titel im Immobiliensektor oben auf. Die Dividendenrendite war über die letzten Jahre über 6%. Die Bilanz kann als grundsolide bezeichnet werden. Zumal auf der Differenz zwischen dem Verkehrswert der Liegenschaften (CHF 4'301 pro Aktie) und dem ausgewiesenen Eigenkapital (CHF 2'420) eine Differenz von 77.73% liegt. Der Gebäudeversicherungswert der Liegenschaften beträgt CHF 163 Mio. oder 4'083.35 pro Aktie. Da das Investment Team der Gesellschaft die Risiken an der Börse genau beobachtet und sich vermehrt auf Liegenschaften konzentriert, darf auch in Zukunft von einer regulären Dividende ausgegangen werden.

Ertragsspiegel 2015/16



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

Entwicklung der Kennzahlen pro Aktie:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

Diese Seiten wurden nicht vom Research der Zürcher Kantonalbank erstellt, sondern von der Organisationseinheit Handel für nicht kotierte Aktien, und unterstehen somit nicht den Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse der Schweizerischen Bankiervereinigung.