

# Welinvest AG

## Höherer Gewinn dank solidem Wertschriftengeschäft

Branche: Finanzen www.welinvest.ch  
 Val.-Nr.: N: 1 017 318 Kurs: CHF 4'900.00  
 Autor: André Spillmann +41 44 293 65 58

In CHF	2015	2016	2017
GpA	63.76	144.06	221.00
KGV	61.17	26.03	17.19
Preis/Buchwert	1.53	1.55	1.57
Dividende	250	250	300
Preis/Umsatz	10.17	11.66	9.34
EV/EBITDA	31.49	29.59	16.37

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.

**Geschäftsjahr 2016/17:** Die Welinvest blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2016/17 (Abschluss per Ende Juni) zurück. Das Jahresergebnis stieg zum zweiten Mal in Folge. Es betrug CHF 8.8 Mio nach CHF 5.7 Mio im Vorjahr. Das vergangene Geschäftsjahr wurde noch durch einen Gewinn von CHF 3.4 Mio aus einem Liegenschaftsverkauf positiv beeinflusst. Im Berichtsjahr wurden jedoch keine Liegenschaften veräussert. Der Betriebsertrag erhöhte sich um 27% auf CHF 16.28 Mio. Gleichzeitig reduzierte sich der Betriebsaufwand um 36%, was zu einem Betriebsergebnis von CHF 10.98 Mio führte. Der Erfolg aus dem Wertschriftenhandel hat gegenüber 2015/16 um CHF 1.8 Mio zugenommen und beträgt für das abgelaufene Geschäftsjahr CHF 2.8 Mio. Der Wertschriftenertrag beträgt ebenfalls CHF 2.8 Mio (+CHF 234'000). Positiv war zudem der Erfolg aus Finanzanlagen mit CHF 7.0 Mio. Auf Vorjahresniveau hielten sich die Bilanzsumme mit CHF 155 Mio sowie das Fremdkapital mit CHF 58 Mio. Dabei wurden allerdings CHF 10 Mio kurzfristige Kredite in längerfristige umgewandelt. Das Fremdkapital wurde zu durchschnittlich 1.5% verzinst. An der vergangenen Generalversammlung stimmten die Aktionäre für die Erhöhung der Dividende um CHF 50 auf CHF 300. (Quelle: Welinvest AG)

WELINVEST AG NAM.-AKT. SF 50 (CH0010173182, CHF, Letzter) A: 18,3101 % H: 18,3101 % T: 18,3101 % S: 18,3101 %  
 01.01.2017 - 16.11.2017 (11 | 10 Monate | Datenpunkte: 59 | RLT)



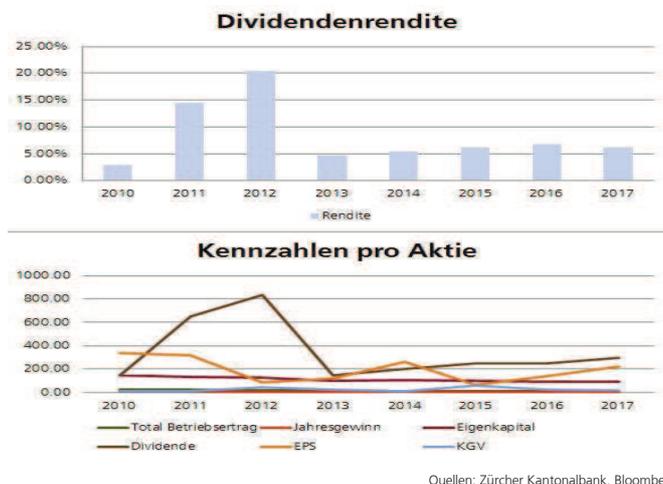
Quelle: Zürcher Kantonalbank

Hauptaktionäre: Familien von Fink  
 Anzahl Aktionäre: 462 (Stichtag 30.06.2017)  
 Vollzeitstellen: 10.4 Mitarbeiter

**Ausblick:** Der Mehrjahreshöchststand vieler Aktienindizes stimmt das Management vorsichtig und spricht deshalb gegen den Aufbau von konjunktursensitiven Positionen (Quelle: Welinvest AG).

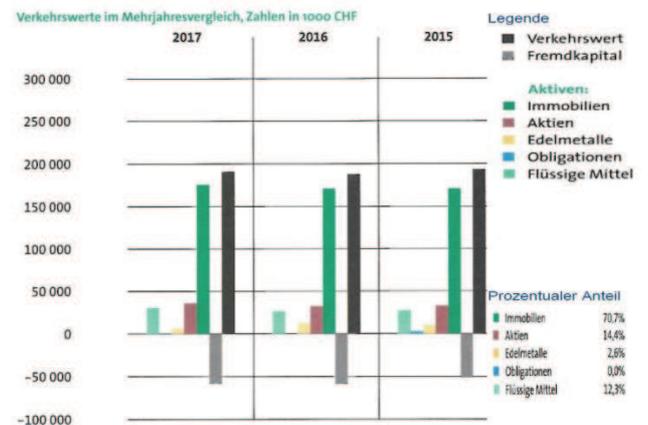
**Fazit:** Die Welinvest-Aktie legte seit Jahresbeginn um über 33% zu, während sich der SPI Index um 17% und der ZKB KMU Index um 16% verbesserte. Dazu kommt noch eine Dividende von CHF 300.00. Da der Gewinn «nur» CHF 221 pro Aktie beträgt, ging der Rest der Dividendenzahlung auf Kosten der Substanz. Dies ist einer der Gründe, wieso das Eigenkapital um 0.3% auf CHF 2'420 pro Aktie sank. Man kann jedoch feststellen, dass in den letzten Jahren die Substanz kontinuierlich abgebaut wurde. Dies dürfte ein Zeichen von hohen stillen Reserven in der Bilanz sein. Der Verkehrswert der Liegenschaften, die zu 5% kapitalisiert wurden, beträgt CHF 176 Mio. Dies entspricht einem Wert von CHF 4'400 pro ausstehende Aktie. Der Realwert der Liegenschaften dürfte jedoch über dem Verkehrswert liegen. Die anderen Positionen (Aktien, Edelmetalle, Obligationen, FLM) weisen einen Verkehrswert von CHF 363 pro Aktie auf. Somit liegt der aktuelle Geldkurs 9% über dem ausgewiesenen Verkehrswert der Gesellschaft. Das Immobilienportfolio weist mit einem Wohnanteil von 67.9% (VJ 67.5%) einen stabilen Charakter auf. Der Anteil am Gewerbe beträgt 21%. Im bereits angebrochenen Geschäftsjahr wurde eine Liegenschaft für CHF 15 Mio. verkauft, aus dieser Transaktion könnte ein möglicher Gewinn von CHF 6 Mio erzielt werden. Dies lässt wieder auf eine gute Dividendenrendite hoffen. Ebenfalls hat die Gesellschaft an der letzten GV betont, dass man an der kontinuierlichen Dividendenpolitik festhalten wolle. Die Welinvest-Aktie bietet für Investoren einen besonderen Portfoliomix.

### Entwicklung der Aktienkennzahlen:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

### Entwicklung der Verkehrswerte:



Quellen: g

Dieses Portrait wurde nicht vom Research der Zürcher Kantonalbank («ZKB») erstellt, sondern von der Organisationseinheit Verkauf Aktien, und untersteht somit nicht den Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse der Schweizerischen Bankiervereinigung. Die ZKB ist die Betreiberin der ausserbörslichen Handelsplattform eKMU-X, an welcher sie auch als Liquiditätsproviderin am Handel der Effekten teilnimmt. Die Ausübung dieser beiden Funktionen, insbesondere wenn die ZKB eigene Bestände der porträtierten Gesellschaft hält, birgt das Risiko von Interessenkonflikten.