

Espace Real Estate Holding AG

Solide Zahlen mit ansprechender Dividendenrendite

Branche: Immobilien
 Val.-Nr.: N: 255 740 Kurs: CHF 146.50
 Autor: André Spillmann +41 44 293 65 58

In CHF	2014	2015	2016
GpA	6.8	7.2	6.0
KGv	10.8	20.5	24.2
NAV	152.2	154.9	152.7
Preis/NAVt	0.9	0.9	1.0
Dividende	4.5	4.5	4.5
Rendite (Jahresendkurs)	3.3%	3.1%	3.1%
Preis/CF	10.8	28.7	20.0

Quelle: Zürcher Kantonalbank

Tätigkeit: Der Investitionsschwerpunkt liegt in Immobilien im schweizerischen Mittelland und dem Kanton Schaffhausen. Espace verjüngt und vergrössert das Portfolio indem eigene Baulandreserven mit dem Neubau von Mehrfamilienhäusern rentabilisiert und bestehende Liegenschaften saniert werden. Ehemals industriell genutzte Areale entwickelt Espace zu Wohnbauland und überbaut dieses.

Geschäftsjahr 2016: Die Espace Real Estate Holding AG steigerte den Gewinn vor Steuern um 25% auf CHF 11.9 Mio. Der Reingewinn sank von CHF 12.3 Mio. auf 11.7 Mio., da im Vorjahr die Auflösung von nicht mehr benötigten Steuerrückstellungen das Ergebnis positiv beeinflusste. Der Verwaltungsrat beantragt an der kommenden Generalversammlung, vom 18.05.2017, die Ausschüttung einer unveränderten, verrechnungssteuerfreien Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.50 pro Aktie. Der ausgewiesene NAV beträgt CHF 152.69 (Vorjahr 154.90) pro Aktie. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden drei gewerblich genutzte Liegenschaften und eine Wohnliegenschaft und eine Baulandparzelle im Gesamtwert von CHF 26.6 Mio. verkauft. Das Portfolio wurde durch die Fertigstellung und Vollvermietung der ersten Etappe der neuen Überbauung «Volaare» in Zuchwil (32 Wohnungen) weiter ausgebaut. In die Neubauten «Les Amis» in Biel (36 Wohnungen) sind gegen Ende Jahr die ersten Mieter eingezogen. Die Sanierung der insgesamt 154 Wohnungen in Zuchwil ist weit fortgeschritten. 120 Wohnungen sind bereits neu vermietet. In Neubauten und Sanierungen wurden CHF 23.4 Mio. investiert. Der Marktwert der Immobilien blieb mit CHF 624.2 Mio. (- 0.2 %) praktisch unverändert.

Espace Real Estate Holding AG vs. SWX Real Estate Index (TR)

ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG NAMENS-AKTIE SF 10 (CH0002557400, CHF, Letzter) A: 3,7425 % H: 3,8136
 % T: 3,0314 % S: 3,2092 %
 06.04.2016 - 05.04.2017 (1T) | ein Jahr | Datenpunkte: 62 | RLT



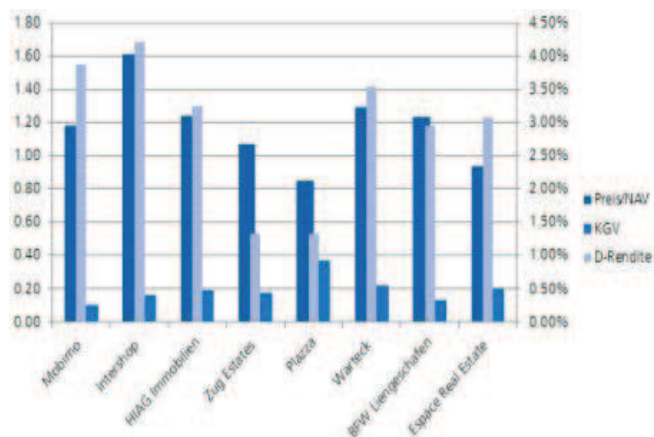
Quelle: Zürcher Kantonalbank

Ausblick: Der Fokus liegt weiter auf der Verjüngung des Immobilienbestandes und der Erhöhung des Wohnanteils. Die bisherige Dividendenpolitik soll nachhaltig weitergeführt werden.

Fazit: Einmal mehr veröffentlichten die Solothurner solide Kennzahlen. Der weitere Ausbau der Renditeliegenschaften ist im vollen Gange. Der Wohnanteil wurde zu Lasten des Gewerbes weiter erhöht. Ebenfalls verringerten sich die Leerstände von 13.7% auf 10.1%, diese Zahl erscheint auf den ersten Blick relativ hoch. Doch sie enthält auch die Daten welche aus der Entwicklung (Erstvermietung, Sanierung, Verkaufsabsicht) entstanden sind. Aufgrund der im Frühjahr durchgeführten Kapitalerhöhung konnte die Eigenkapitalquote von 41.1% auf 44.8% gesteigert werden. Ebenfalls konnten mit der Transaktion die Kapitaleinlagereserven um CHF 22.8 Mio. auf CHF 122.7 Mio. erhöht werden. Damit können theoretisch über die nächsten 10 Jahre die Dividenden verrechnungssteuerfrei ausbezahlt werden. Der Aktienkurs bewegte sich in den letzten 15 Monaten in einer Preisspanne von CHF 142 bis CHF 153 und pendelte sich im Bereich von CHF 146.50 ein. Im Vergleich mit dem SWX Real Estate Index (TR) ist dies klar unter dem Sektor.

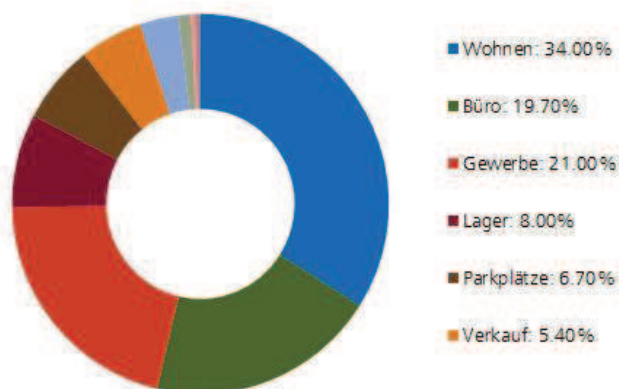
Aufgrund der hohen Substanz eignet sich der Titel als konservative Beimischung zum Portfolio. In den letzten 10 Jahren betrug die durchschnittliche Dividendenrendite 3.08%. Im Bewertungsvergleich liegen die Solothurner im unteren Bereich. Grössere Kursstreiber werden in den nächsten Monaten nicht erwartet.

Bewertungsvergleich:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

Liegenschaftsportfolio



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.