

Welinvest AG

Aktionäre profitieren von Immobilienverkauf

Branche: Finanzen
 Val.-Nr.: N: 1 017 318 Kurs: CHF 5000
 Autor: André Spillmann +41 44 293 65 58

In CHF	2015/16	2016/17	2017/18
GpA	265.56	63.76	144.06
KGV	11.67	61.17	26.03
Preis/Buchwert	1.16	1.53	1.55
Dividende	250	300	350
Preis/Umsatz	8.04	10.17	9.46
EV/EBITDA	14.06	31.49	29.59

Quelle: Zürcher Kantonalbank



Quelle: Zürcher Kantonalbank

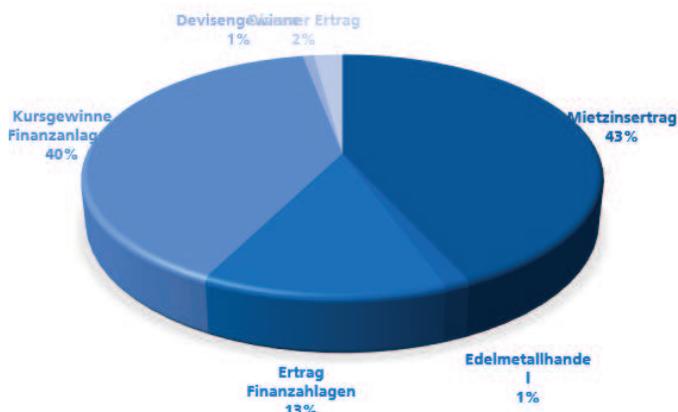
Tätigkeit: Die Welinvest AG mit Sitz in Basel kauft Liegenschaften als Kapitalanlage und vermietet die Wohnungen. Das Immobilienportfolio beinhaltet vorwiegend Wohnungen der mittleren Preisklasse. Die Welinvest AG unterhält Immobilien im Wert von rund CHF 148 Mio, wobei rund 84% der Liegenschaften im Kanton Basel und 16% in Baselland stehen. Weiter investieren die Basler in Wertschriften und Edelmetalle.

Geschäftsjahr 2017/18: Die Welinvest AG blickt auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr (per Ende Juni) zurück. So verbesserte sich der Betriebsertrag um 19% auf CHF 19.3 Mio. Trotz eines etwas höheren Betriebsaufwands von CHF 6.6 Mio lag das Betriebsergebnis bei CHF 12.7 Mio (VJ CHF 11 Mio.). Unter dem Strich resultierte ein gegenüber dem Geschäftsjahr 2016/17 nahezu verdoppeltes Jahresergebnis von CHF 16.8 Mio. Das um 90% höhere Resultat stammt zum grössten Teil aus dem Verkauf einer Liegenschaft, die mit einem Gewinn von CHF 6.9 Mio verkauft wurde. Der Rest des Gewinnanteiles stammt aus dem Wertschriftenhandel und den Mieterträgen. Aufgrund des stabilen Betriebsaufwands kommen die Aktionäre in den Genuss einer um CHF 50 höheren Dividende von CHF 350 Franken je Namenaktie.

Ausblick: Das Management weist darauf hin, dass das angebrochene Geschäftsjahr sehr anspruchsvoll sein werde. Zu den möglichen Risiken zählen unter anderem anziehende Zinssätze in den USA und daraus folgende Währungsturbulenzen.

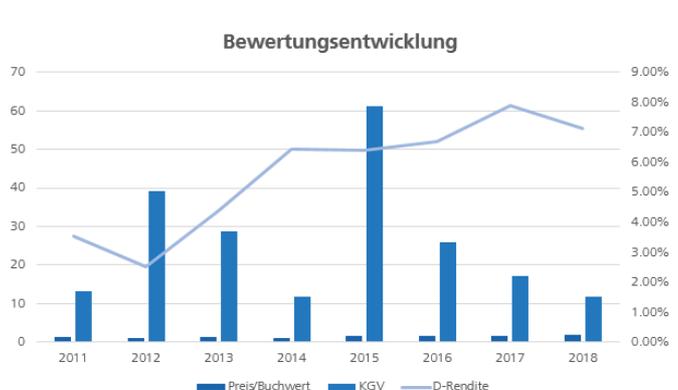
Fazit: Einmal mehr hat die Basler Investmentgesellschaft einen soliden Zahlenkranz abgeliefert. Zum dritten Mal in Folge wurde die Dividende erhöht. Seit dem Jahr 2011 betrug die durchschnittliche Ausschüttungsrendite 5.63%, Sonderdividenden nicht eingerechnet. Mit Sonderdividenden, in der gleichen Periode, erhielten die Aktionäre pro Aktie CHF 2985 in Cash. Der Verkehrswert der Liegenschaften, die aktuell zu 5% kapitalisiert werden, beträgt pro Aktie CHF 4081. Das ausgewiesene Eigenkapital pro Aktie beträgt lediglich CHF 2532 und liegt damit 46% unter dem Verkehrswert von CHF 4584 pro Aktie. Der Verkehrswert wiederum liegt 6% unter dem aktuellen Aktienkurs. Bei Verwendung eines tieferen Kapitalisierungssatzes würde sich der Wert des Verkehrswertes weiter erhöhen. Bei einer Erhöhung des Zinsniveaus würde genau das Gegenteil eintreffen, aus diesem Grund liegt hier das grösste Risiko für die Gesellschaft. Das Immobilienportfolio weist mit einem Wohnanteil von 66.9% einen mehr oder weniger konservativen Charakter aus, der Anteil am Gewerbe beträgt 21%. Der Rest des Portfolios von 13% ist aufgeteilt in Parkplätze und Restaurants. Die Leerstandsquote beträgt tiefe 1.13%, was unter dem Durchschnittswert der Schweiz liegt. Trotz des vorsichtigen Ausblicks des Managements dürfte die Gesellschaft auch in Zukunft eine hohe Ausschüttungsquote (aktuell 84% des Reingewinns) liefern. Aufgrund der hohen stillen Reserven in der Bilanz, welche die genannten Risiken abfedern, gelten die Aktien als solide Anlage.

Ertragsspiegel:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

Bewertungsentwicklung:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

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.