

Espace Real Estate Holding AG

Gewinnsteigerung mit stabiler Dividendenausschüttung

Branche: Immobilien
 Val.-Nr.: N: 255 740 Kurs: CHF 150.00
 Autor: André Spillmann +41 44 293 65 58

In CHF	2016	2017	2018
GpA	6.06	6.19	6.76
KGV	24.24	14.25	20.36
Preis/NAV	0.96	0.98	0.88
Dividende	4.5	4.75	4.75
Dividendenrendite	3.06%	3.13%	3.45%
EV/EBITDA	26.03	26.45	25.79
Preis/Cashflow	24.00	29.98	13.26



Tätigkeit: Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobilienanlagegesellschaft mit Sitz in Biel. Der Investitionsfokus liegt auf Immobilien in den Kantonen Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen.

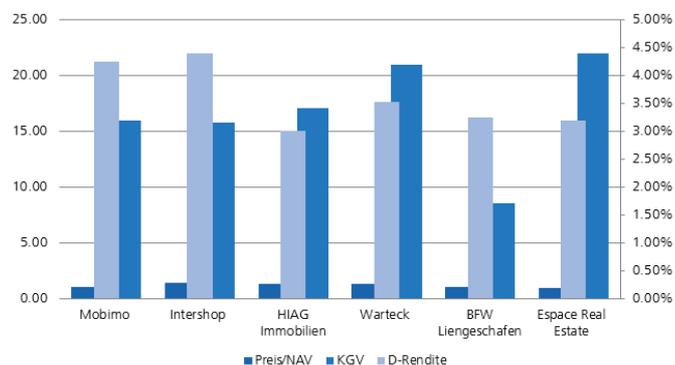
Geschäftsjahr 2018: Die Espace Real Estate Holding AG steigerte den Gewinn im vergangenen Jahr um 9.2% auf CHF 13.1 Mio. Das betriebliche Ergebnis (EBIT) erhöhte sich um 2.5% auf CHF 23.8 Mio. Der Liegenschaftserfolg erreichte mit CHF 25.8 Mio das Niveau des Vorjahres. Wegen des Verkaufs zweier nicht strategiekonformer Renditeliegenschaften Ende des Vorjahres gingen die Vermietungserlöse um 1.1% auf CHF 31.5 Mio. zurück. Der Liegenschaftsaufwand verringerte sich um 6% auf CHF 5.7 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 5% auf CHF 671.8 Mio. Dazu trugen hauptsächlich die Renditeliegenschaften im Bau bei. Insgesamt investierte Espace im Berichtsjahr CHF 35.1 Mio. in Neubauprojekte. Der Leerstand bei den Renditeliegenschaften sank auf 7.3% von 9.9% im Jahr zuvor.

Ausblick: Zum Ausblick heisst es in der Medienmitteilung, dass die wirtschaftliche Situation in der Schweiz zwar "zuversichtlich" stimme, problematisch sei allerdings, dass die steigenden Preise der

Renditeliegenschaften aufgrund des anhaltenden Anlagedrucks der Investoren im Kontrast zum Rückgang der Endnachfrage stehe. Verstärkte Vermietungsanstrengungen unter Anwendung von innovativen Konzepten und Instrumenten werden nötig sein, damit weiterhin erfolgreich vermietet werden könne und die Leerstände im Portfolio weiter sinken.

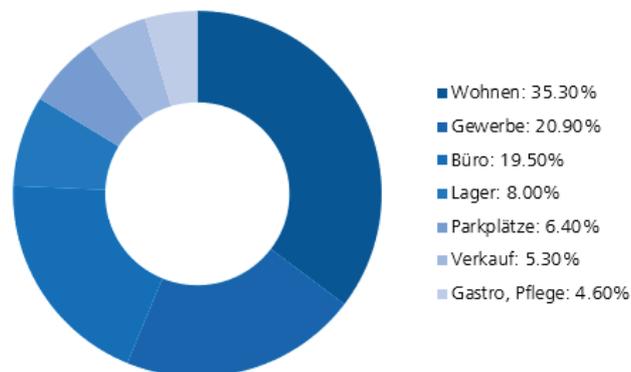
Fazit: Trotz den grösseren Kursauschlägen im Jahr 2018, erholte sich der Kurs seit Jahresbeginn und legte um 9% zu. Dies mit einem Volumen von fast 8'000 Aktien. Aus Sicht des Preis/NAV und KGV liegt die aktuelle Bewertung der Solothurner leicht über dem Sektorenwert. Der Ausblick ist zwar vorsichtig, aber das Unternehmen beabsichtigt, den Aktionären aus den hohen Kapitalreserven von circa CHF 54.3 pro Aktie auch in den nächsten Jahren eine Dividende auszuschütten, die derzeit verrechnungssteuerfrei (Personen mit Wohnsitz in der Schweiz) wäre. Aufgrund der soliden Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 44%, gilt die Aktie als solides Immobilieninvestment. Als grösstes Risiko sehen wir momentan eine Erhöhung der schon aktuell relativ hohen Leerstandquote, falls die 230 im Bau befindlichen Wohnungen nicht vermietet werden können.

Bewertungsvergleich:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

Liegenschaft nach Sektor:



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.