

Espace Real Estate Holding AG

Weiter auf Erfolgskurs

Branche: Immobilien
 Val.-Nr.: N: 255 740 Kurs: CHF 161.50
 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/Buchwert | 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 setzt auf Immobilien in den Kantonen Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen.

Halbjahresbericht per 30.06.2019: Die Espace Real Estate Holding AG steigerte, dank geringerem Liegenschafts- und Finanzaufwand im ersten Halbjahr 2019 den Periodengewinn um 22% auf CHF 6.8 Mio. Der Liegenschaftenerfolg nahm um gut 2% auf CHF 12.9 Mio. zu. Bei unveränderten Mieteinnahmen fiel der geringere Liegenschaftenaufwand ins Gewicht. Die ersten Vermietungen in den Neubauten hätten die wegfallenden Erträge aus einer verkauften Liegenschaft kompensiert. Dank einem positiven Beitrag aus Neubewertungen von CHF 0.5 Mio. (im Vorjahr war dieser Wert noch negativ) erhöhte sich der Gewinn auf Stufe EBIT um rund 10% auf CHF 12.0 Mio. Die Leerstandsquote der Renditeliegenschaften sank von 7.9% (Jahresende 2018) auf 6.7%. Der Marktwert des Portfolios nahm im ersten Semester um gut 2% auf CHF 686,9 Mio. zu, wobei knapp CHF 20 Mio. in Neubauprojekte investiert wurden.

Ausblick: Im zweiten Semester sollen die Überbauungen "Volaare" in Zuchwil und "Visavie" in Biel mit 83 bzw. 58 Wohnungen fertiggestellt und den Mietern übergeben werden. Für das Gesamtjahr wird voraussichtlich ein höheres Ergebnis als im Vorjahr erreicht werden. Die Leerstandsquote soll weiter reduziert werden. Die attraktive

ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG NAMENS-AKTIEN SF 10 (CH0002557400, CHF, Letzter) A: 134,25 H: 135,50 T: 133,50 S: 134,25
 01.01.2019 - 18.09.2019 (TT) 9 Monate | Datenpunkte: 65 | RLT
 SIX REAL EST.FUNDS TR (CH0009947406)

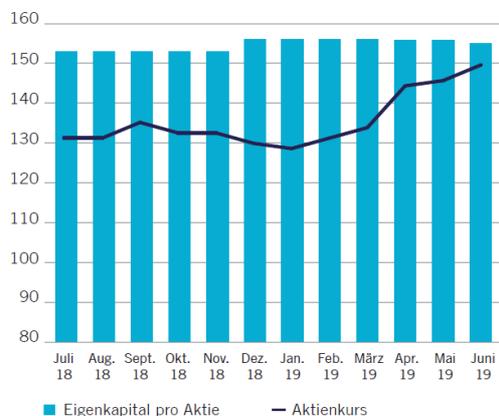


Quelle: Zürcher Kantonalbank

Dividendenpolitik soll weiter aufrechtgehalten werden. (Quelle: Espace Real Estate, Halbjahresbericht)

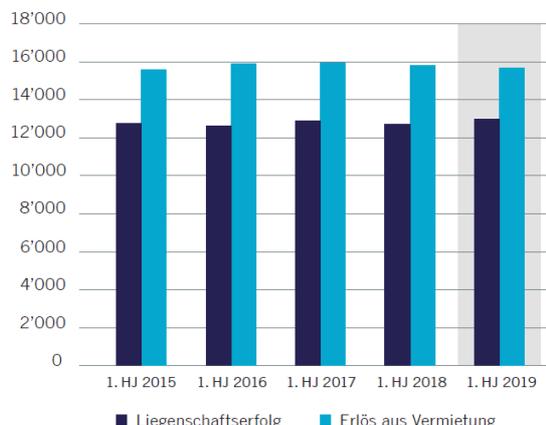
Fazit: Die Espace Aktie legte seit Jahresbeginn um über 17% zu und schlug damit den SIX Swiss Real Estate Index, welcher in der gleichen Periode um 14.8% anstieg. Das ausgewiesene Eigenkapital beträgt aktuell CHF 155.20 pro Aktie, dies entspricht einer Prämie von über 4%. Zum Vergleich bei den kotierten Immobilienaktien beträgt die erwartete Prämie (2019), der Analysten, über 18%. Aufgrund des starken Anstieges der Aktie sank die Dividendenrendite (Annahme Ausschüttung wird auf dem aktuellen Niveau verharren) auf 2.95%, und liegt damit leicht unter dem Durchschnitt der gelisteten Gesellschaften mit rund 3%. Trotz des starken Kursanstieges gilt die Aktie als konservative Anlage.

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs:



Quellen: Zürcher Kantonalbank, Bloomberg

Liegenschaftserfolg:



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.