

ZKB Weekly KMU Portrait: Espace Real Estate Holding AG

Von moneycab - 24. März 2016 11:56
Immobilien , Nebenwerte

Eingestellt unter: ! Top , Dossiers , Finanz ,



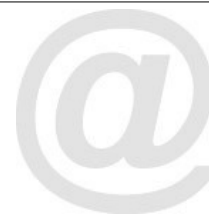
Theodor F. Kocher, CEO Espace Real Estate Holding AG. (Foto: zvg)

von André Spillmann, ZKB

Zürich – Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) steigerte im vergangenen Jahr den Periodengewinn um 5.1% auf CHF 12.3 Mio. Zu der positiven Entwicklung trugen höhere Erlöse aus der Vermietung von Liegenschaften und die Zunahme des Liegenschaftenerfolges von 8% auf CHF 24.7 Mio. bei. Positiv auf die Gewinnentwicklung wirkte sich die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Steuern von CHF 2.9 Mio. aus.



Da im vergangenen Jahr keine grösseren Immobilienverkäufe stattfanden, sank der Betriebsgewinn auf Stufe EBIT um 12% auf CHF 21.7 Mio. Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 5.8% auf CHF 625.7 Mio. Die Bruttorendite des Immobilienportfolios sank um 0.27 Prozentpunkte auf 6.59% (6.86%). Dank der Verjüngung des Portfolios blieb die Nettorendite mit 4.65% (4.64%) nahezu unverändert. An der Generalversammlung beantragt der Verwaltungsrat die Ausschüttung einer unveränderten Dividende von CHF 4.50 pro Aktie. Welche für Privatpersonen in der Schweiz verrechnungs- und einkommensteuerfrei ist. Da die Gesellschaft den Bestand an Renditeliegenschaften durch Neubauten und Gesamtanierungen weiter erhöhen und verjüngen will, sind Investitionen im Umfang von rund CHF 172 Mio. (Neubauten CHF 165 Mio., 358 Wohneinheiten, Renovationen CHF 7 Mio., 72 Wohneinheiten) geplant. Daher plant Espace eine Kapitalerhöhung mit einem Bezugsrechtshandel.



Online lesen

Wirtschaft-Unternehmen-Style

Moneycab.com
8840 Einsiedeln
079 421 05 09
www.moneycab.com

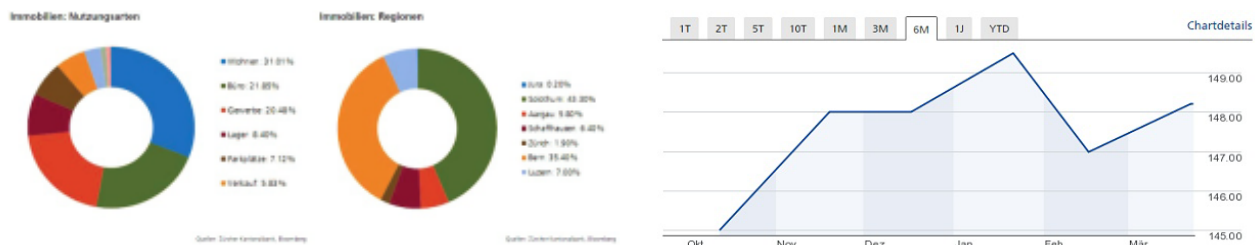
Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten
Page Visits: 15'000

Themen-Nr.: 230.025
Abo-Nr.: 1074199

Ausblick: Mit der Kapitalerhöhung soll das Immobilienportfolio profitabel aufgestockt werden. Ebenfalls wird die Verjüngung der Liegenschaften weiter vorangetrieben. Die bisherige Dividendenpolitik soll wie bis anhin weitergeführt werden.

Fazit: Einmal mehr haben die Solothurner einen soliden Zahlenkranz präsentiert. Trotz den hohen Investitionen im ersten Halbjahr, kommen die Aktionäre in den Genuss einer unveränderten Dividende aus Kapitalreserven. Aktuell beträgt die Dividendenrendite 3%, welche im Durchschnitt unserer Vergleichsgesellschaften (Mobimo, Intershop, HIAG, Zug Estates, Piazza, Warteck, BFW Immobilien) liegt. Die Leerstandsquote von 13.7% (Vorjahr 13%), welche sich aus Sanierungen, Erstvermietungen und einer geringeren Nachfrage nach Gewerbeflächen zusammensetzt, ist leicht über dem Achtjahresdurchschnitt, von 10%, der Gesellschaft. Dies dürfte eine Folge der geringeren Nachfrage nach Gewerbeliegenschaften, aufgrund der wirtschaftlichen Situation in der Schweiz sein. Der prozentuale Anteil an Gewerbeliegenschaften, im Portfolio, soll in Zukunft weiter abgebaut werden. Die geplante Projektpipeline sieht vielversprechend aus und reicht von Alterswohnungen bis hin zu einem Geschäftshaus.

Der Aktienkurs stieg im vergangenen Jahr von CHF 135 auf CHF 149, was einer Performance unter Berücksichtigung der Dividende von 13.7% entsprach. Zum Vergleich der SXI Swiss Real Estate Total Return Index erreichte, in der gleichen Periode, eine Performance von 10.2%. Im Bewertungsvergleich sind die Solothurner auf Basis KGV und Preis/NAV leicht tiefer bewertet. Die Renditekennzahlen auf Basis Eigenkapital - und Gesamtkapitalrendite sind eher am unteren Niveau der Auswahl. Die grössten Risiken dürften, im Moment, im Bereich Gewerbe liegen. Dieser Sektor leidet nach wie vor unter der Aufhebung der EUR/CHF Barriere. (ZKB/mc)



Space Real Estate