



Espace Real Estate: Positives erstes Semester 2015 – Höherer Gewinn durch Auflösung von Rückstellungen

By Holger Geissler on 24. September 2015 • (0)



Die Bauarbeiten an der Schwanengasse in Biel gehen gut voran. Quelle: Espace Real Estate Holding AG

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) setzte im ersten Semester 2015 den stabilen Kurs der Vorjahre fort. Espace setzt auf Immobilien ausserhalb der sogenannten schweizerischen Hot Spots und verzichtet bewusst auf die Erzielung kurzfristiger hoher Gewinne. Stattdessen setzt das Unternehmen auf eine langfristige nachhaltige Entwicklung des Portfolios. Die Gesellschaft verfügt über ein ansehnliches Potenzial an Entwicklungsliegenschaften, das sukzessive genutzt wird. So kann die Espace aus eigener Kraft den Bestand der Renditeliegenschaften erhöhen, ohne auf Zukäufe angewiesen zu sein. Aktuell befinden sich 165 Wohnungen im Bau. Noch im zweiten Semester 2015 wird der Neubau in der Schwanengasse in Biel mit 62 Wohnungen und 509 Quadratmetern Gewerbefläche fertiggestellt. Aktuell sind bereits 81% der Nutzflächen vermietet. Planmässig verlaufen die zwei weiteren Bauprojekte in Zuchwil und Biel. Die im ersten Semester 2015 für diese drei Projekte getätigten Investitionen in Höhe von 9.1 Mio. CHF wurden aus eigenen Mitteln finanziert. Derzeit in der Planungsphase befinden sich zwei Wohnüberbauungen und ein Geschäftshaus.

Auflösung von Steuerrückstellungen lässt Gewinn um 55% anschwellen

Die Espace erzielte im ersten Semester 2015 im Vergleich zum Vorjahr ein leichtes Plus der Mieterträge von 1.2% auf 15.6 Mio. CHF. Hiervon stammen wie im Vorjahr 15.1 Mio. CHF aus den Renditeliegenschaften, während die Einkünfte aus den nicht rentabilisierten zum Verkauf bestimmten Immobilien um knapp 0.2 Mio. CHF auf 0.5 Mio. CHF anstiegen. Gemeinsam mit den Erträgen aus dem Immobilienhandel und sonstigen betrieblichen Einnahmen nahm die Espace im Berichtssemester 16.2 Mio. CHF nach 15.6 Mio. CHF im Vorjahr ein. Auf der Kostenseite legten die Liegenschaftsaufwendungen um 160'000 CHF auf 3 Mio. CHF zu, während die übrigen Kosten um 44'000 CHF auf gut 1.3 Mio. CHF anzogen. Vor Abschreibungen und Neubewertungseffekten resultiert so ein Betriebsgewinn in Höhe von 11.8 Mio. CHF nach 11.5 Mio. CHF im Vorjahr. Nach negativen Wertkorrekturen in Höhe von 387'000 CHF (Vorjahr: 324'000) CHF und leicht höheren Sachabschreibungen von 149'000 CHF (Vorjahr: 134'000 CHF) resultierte ein Betriebsgewinn von 11.3 Mio. CHF nach 11 Mio. CHF. Positiv auf das Ergebnis wirkte sich der um 0.1 Mio. CHF auf 4.8 Mio. CHF



gesunkene Finanzaufwand aus. Wegen der Auflösung nicht mehr benötigter Steuerrückstellungen in Höhe von 2 Mio. CHF legte der Reingewinn von 4.8 Mio. CHF im Vorjahr auf 7.4 Mio. CHF zu. Hierbei handelt es sich Unternehmensangaben zufolge um Rückstellungen für latente Steuern, die in den Vorjahren zulasten der Erfolgsrechnung gebildet wurden.

Fortsetzung der Entwicklungstätigkeit

Die Espace setzt den Kurs, das Portfolios auszubauen, weiterhin fort. Bereits eingereicht wurde das Baugesuch für eine Wohnüberbauung mit 36 Wohnungen in Grenchen. Für die erste Etappe einer weiteren Überbauung steht derzeit das Vorprojekt kurz vor dem Abschluss und die Baueingabe wird noch vor Jahresende angestrebt. Ein zeitgemässer Neubau für die Schaffner AG, eine langjährige Mieterin in Luterbach, befindet sich in der Planungsphase. Der Neubau soll in unmittelbarer Nähe der grössten Ansiedlung im Kanton Solothurn von der Firma Biogen entstehen. So soll die Gemeinde Luterbach zu einem attraktiven Standort für Hightechunternehmen werden.

Als unsicher betrachtet die Gesellschaft die zukünftigen weltweiten Wirtschaftsaussichten. In der Schweiz sei ein Rückgang der Bestellungen aus dem Ausland insbesondere in der Maschinenindustrie seit der Aufgabe des Mindestkurses des Frankens gegenüber dem Euro erkennbar. Im Bereich der Immobilienanlagen herrscht weiterhin eine grosse Nachfrage seitens institutioneller Investoren, was zu einem Preisanstieg bei Kaufobjekten führt. Gleichzeitig sind die Renditeerwartungen der Investoren tief, weswegen die Mietpreise weiterhin unter Druck bleiben. Durch das konsequente Setzen auf die eigenen Marktgebiete, in denen die Gesellschaft sämtliche Gegebenheiten bestens kennt, will Espace weiterhin nachhaltig profitabel wachsen, indem sie die Bedürfnisse der lokalen Interessenten aufspürt und befriedigt. Dank eigener Landreserven können Entwicklungen unabhängig von aufwändigen Landerwerben erfolgen. Die bisherige Dividendenpolitik soll auch im zunehmend anspruchsvolleren Umfeld fortgeführt werden.

Die Kennzahlen der Espace fallen, wie in der Vergangenheit, solide aus. Einzig aus dem Rahmen fällt der ausgewiesene Reingewinn, der infolge der Auflösung von Steuerrückstellungen stark zulegte. Dieser Anstieg darf indessen nicht als Mass der Dinge und auch nicht für die zukünftige Entwicklung angesehen werden. Zur Bewertung herangezogen werden kann die leichte Steigerung des Betriebsgewinns, der die Fortführung der Entwicklungstätigkeit reflektiert. Im zweiten Semester ist dennoch wegen der Fertigstellung einer grösseren Überbauung in Biel mit einem jährlichen Sollmietertrag von 1.5 Mio. CHF ein Gewinnplus von gut 5% aus dem operativen Geschäft zu erwarten.

Die Gesellschaft ist mit einer bilanziellen Eigenmittelquote von 40% per 30. Juni 2015 nicht nur angesichts der laufenden Investitionen solide finanziert. Bei einem Vergleich des Werts der Eigenmittel zum Bilanzstichtag gegenüber dem Jahresende 2014 ist zudem die Ausschüttung in Höhe von 7.7 Mio. CHF an die Aktionäre, die aus der Kapitalreserve und damit zulasten der Eigenmittel erfolgte, zu berücksichtigen.

Die Aktien der Espace werden auf der ausserbörslichen Handelsplattform OTC-X der Berner Kantonalbank (BEKB) gehandelt. Auf der Basis des letztbezahlten Kurses von 144 CHF werden die Titel mit einem leichten Abschlag gegenüber dem Buchwert von 152 CHF per 30. Juni 2015 gehandelt. Damit wird die Gesellschaft im Gegensatz zu den meisten Immobilienaktien, die mit einem Agio gegenüber dem ausgewiesenen Wert notieren, bewertet. Angesichts der soliden Geschäftsführung und der kontinuierlichen erfolgreichen Entwicklung der Unternehmung besteht auch für den nur 5%igen Discount kein erkennbarer Grund. Zwar wird auch die Espace von einem deutlichen Konjunkturrückgang nicht verschont bleiben. Allerdings dürfte sie aufgrund der oftmals sehr langlaufenden Mietverträge und den besonders im Bereich der gewerblichen Objekte, die individuell gemäss den Wünschen der Mieter erstellt wurden, deutlich weniger stark getroffen werden, als andere Branchenvertreter. Kein Anlass zur Beunruhigung besteht auch bei einem allfälligen Zinsanstieg, der derzeit allerdings nicht absehbar ist. Mit einer durchschnittlichen Laufzeit der Kredite von

Datum: 24.09.2015

schweizeraktien.net



Netzwerk für CH Aktien

Nebenwerte Schweiz
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

Online lesen

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

knapp 5 Jahren bei einem Zinssatz von 2.8% ist die Espace auch in diesem sensiblen Bereich auf eine nachhaltige Entwicklung bedacht.

Als sicher angesehen werden kann für 2014 eine Ausschüttung in Vorjahreshöhe von 4.50 CHF pro Aktie, woraus sich eine Rendite von gut 3.1% errechnen lässt. Angesichts der zu erwartenden positiven Geschäftsentwicklung für das Gesamtjahr erscheint es nicht abwegig, dass die Dividende wie bereits für das Vorjahr um 0.25 CHF erhöht wird. Unter dieser Annahme würde die Rendite bei 3.3% liegen. Da die Ausschüttung auch weiterhin steuerfrei aus Kapitaleinlagereserven erfolgen sollte, ist dieser Wert als gut bis sehr gut zu qualifizieren. Die Aktien eignen sich für Anleger mit einem Faible für Immobilientitel zur langfristigen Investition. Zwar dürfen keine raschen Kursgewinne erwartet werden. Eine Fortführung der Ausschüttungen gepaart mit einer nachhaltigen Gewinnsteigerung erscheint jedoch keinesfalls gefährdet.

-- Download als PDF --