

ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG

Datum: 17.10.2019
Branche: Immobilien
Autor: Karim Serrar
 Zern & Partner GmbH, Bern

Aktie (Namen à 10 CHF)

Valoren: 255.740
Kurs bez. (15.10.19): 165.0 CHF
Anzahl Aktien: 1'931'305
Marktkapitalisierung: 318.7 Mio. CHF
Grösste Aktionäre: Artemis Real Estate AG (31.46%), Familie Dr. Christoph M. Müller (21.43%), Gastosocial PK (3.96%), Jean-Marc Villeneuve (3.95%)

Unternehmenszahlen (in Mio. CHF)

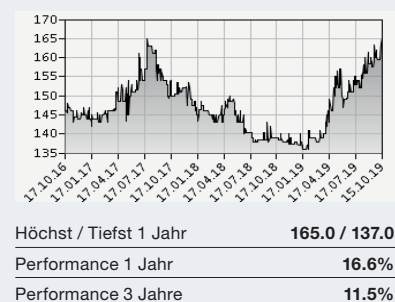
| | 2018 | 2017 |
|-----------------|------|------|
| Umsatz | 32.2 | 33.6 |
| Wachstum in % | -4.3 | -3.1 |
| EBIT | 23.8 | 23.2 |
| EBIT-Marge in % | 74.0 | 69.2 |
| Reingewinn | 13.1 | 12.0 |
| Wachstum in % | 9.2 | 2.2 |

Kennzahlen je Titel (in CHF)

| | 2018 | 2017 |
|-------------------------------|-------|-------|
| Aktienkurs aktuell / 31.12.18 | 165.0 | 149.0 |
| Reingewinn | 6.8 | 6.2 |
| Ausgew. Buchwert | 156.4 | 154.4 |
| Dividende/Ausschüttung* | 4.75 | 4.75 |
| KGW | 24.3 | 24.1 |
| KBV | 1.1 | 1.0 |
| Div.-Rendite in % | 2.9 | 3.2 |

* Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven

Kursentwicklung in CHF



Termine

15. Mai 2020 **Generalversammlung**

Links & Leitung

www.espacereal.ch
 Geschäftsbericht 2018

VRP: Dr. Andreas Hauswirth
 CEO: Lars Egger
 CFO: Christian Froelicher

SRI- und ESG-Kriterien

- Aktive Portfolio-Verjüngung und Steigerung der Energieeffizienz
- Bei Sanierung und Neubau CO2-neutrale Heizsysteme
- Abbruch nicht sanierungswürdiger Gebäude
- Entsorgung umweltrelevanter Schadstoffe

Unternehmens- und Nachhaltigkeitsprofil

Die heutige Immobiliengesellschaft wurde im Jahr 2000 gegründet. 2001 folgte die Fusion mit den Vereinigten Drahtwerken Biel und später mit der MAB-Invest. Die nicht mehr benötigten Industriearale bildeten die Ausgangsbasis für den Auf- und Ausbau der Immobiliengesellschaft. Der anfänglich hohe Anteil an gewerblichen Mietern wurde und wird durch den Bau von zahlreichen Wohnliegenschaften sukzessive reduziert. Zuletzt entfiel mehr als ein Drittel der Mietentnahmen auf Wohnen. Das Portfolio ist zu 84% in den Kantonen Solothurn und Bern konzentriert.

Seit 2012 verfolgt Espace einen Verjüngungskurs. Vornehmlich wird selbst gebaut oder saniert. Wo Sanierung nicht rentabel ist, werden alte Bauten abgerissen. Das so fortlaufend verjüngte und standortoptimierte Portfolio ist gleichermaßen renditeorientiert wie nachhaltig ausgerichtet. So sind ein Drittel der Liegenschaften bereits auf CO2-neutrale Heizsysteme umgestellt. Im Solarbereich setzt Espace auf sogenannte Eigenverbrauchsgemeinschaften.

Geschäftsverlauf und -perspektiven

Im Geschäftsjahr 2018 stieg der Reingewinn um 9,2% auf 13.1 Mio. CHF, das EBIT kletterte um 0.6 Mio. CHF auf 23.8 Mio. CHF. Aufgrund des Verkaufs zweier Liegenschaften sanken die Mieterträge jedoch um 1,1% auf 31.4 Mio. CHF. 2018 wurden 53 Wohnungen der 230 in Bau befindlichen fertiggestellt. Die Leerstandsquote konnte von 9,9% auf 7,3% reduziert werden. Die Investitionen in Neubauten beliefen sich auf 35.1 Mio. CHF. 2019 steht nun an, dass Schaffner und Biogen ihre neuen Gebäude beziehen, was auch Auswirkungen auf den Wohnmarkt haben wird. Die Finanzierungskosten sanken signifikant um 0.8 Mio. CHF, ebenfalls tiefer fielen die Liegenschafts- und die Personalaufwendungen aus.

Die positive Entwicklung des letzten Jahres wurde 2019 fortgesetzt. Im ersten Halbjahr 2019 erhöhte sich der Periodengewinn auf 6.8 Mio. CHF. Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 6,72% (7.93%). Auch in Zukunft wird Espace durch die guten Kenntnisse der lokalen Immobilienmärkte gezielt Investitionschancen nutzen können.

Fazit

Das frühzeitige Erkennen, dass Ökonomie und Ökologie im Immobiliengeschäft nicht im Widerspruch zueinanderstehen, hat insbesondere seit Beginn der Verjüngungskur des Portfolios zu einer kontinuierlichen Wertsteigerung geführt, zuletzt um 5% auf 671.8 Mio. CHF. Dabei ist die Bilanz mit einer Eigenkapitalquote von 44% solide. Der aktuelle Aktienkurs liegt auf Höhe des Buchwertes, womit die mittelfristigen Kursperspektiven begrenzt erscheinen.

Disclaimer

Dieses Dokument dient ausschliesslich zur Information. Es wurde durch die Zern & Partner GmbH erstellt und ist zur Verteilung in der Schweiz bestimmt. Es darf im Ausland nur in Einklang mit den dort geltenden Rechtsvorschriften verteilt werden. Personen, die in Besitz dieser Informationen und Materialien gelangen, haben sich über die dort geltenden Rechtsvorschriften zu informieren und diese zu befolgen.

Alle Informationen und Daten aus diesem Report stammen aus Quellen, welche die Zern & Partner GmbH für zuverlässig hält. Trotzdem kann keine Gewähr für deren Richtigkeit übernommen werden. Darüber hinaus können Informationen unvollständig sein. Dieses Dokument stellt weder ein Angebot noch eine Einladung zur Zeichnung oder zum Kauf irgendeines Wertpapiers dar, noch enthält dieses Dokument oder irgendetwas darin die Grundlage für einen Vertrag oder eine Verpflichtung. Dieses Dokument wird Ihnen ausschliesslich zu Ihrer Information zur Verfügung gestellt und darf nicht reproduziert oder an andere Personen weiterverteilt werden.

Eine Anlageentscheidung hinsichtlich irgendwelcher Wertpapiere des analysierten Emittenten darf nicht allein auf der Grundlage dieses Dokumentes erfolgen. In jedem Fall muss hierfür ein Verkaufsprospekt beigezogen werden, der vom Emittenten genehmigt und bei der zuständigen Aufsichtsbehörde hinterlegt ist.

Die in diesem Dokument besprochenen Anlagen können für den einzelnen Anleger je nach dessen Anlagezielen und finanzieller Lage nicht geeignet sein. Anleger sollten vor der Erteilung eines Auftrages in jedem Fall mit ihrer Bank, ihrem Broker oder ihrem Anlage- oder Vermögensberater Kontakt aufnehmen.

Die Zern & Partner GmbH und der Autor dieser Studie unterstellen sich den «Richtlinien zur Sicherstellung der Unabhängigkeit der Finanzanalyse» (herausgegeben durch Swiss Banking).

Der Autor dieser Studie hält persönlich oder über mit ihm verbundene Dritte keine Wertpapiere und Wertrechte des analysierten Emittenten sowie auch keine aus diesen abgeleitete Derivate. Der Autor ist mit dem untersuchten Unternehmen/Emittenten in keiner Weise verflochten, weder über wesentliche Forderungen, Mandate oder verwandtschaftliche Verhältnisse.

Die Zern & Partner GmbH kann Wertpapiere, Wertrechte oder Derivate des beschriebenen Emittenten halten. Die Positionen werden bei Erstellung der Studie veröffentlicht (ohne Anzahl oder Wert). Während einer Sperrfrist von 30 Tagen vor und 30 Tagen nach Erstellung der Studie erfolgen keine Käufe oder Verkäufe in Wertpapieren oder Wertrechten des analysierten Emittenten sowie in daraus abgeleiteten Derivaten.

Die Zern & Partner GmbH ist nicht verantwortlich für Konsequenzen, speziell für Verluste, welche durch die Verwendung oder die Unterlassung der Verwendung aus den in diesem Bericht enthaltenen Meinungen und Rückschlüssen resultieren oder resultieren werden. Die Zern & Partner GmbH ist ein unabhängiges Medienunternehmen, an dem die Berner Kantonalbank AG (nachfolgend BEKB genannt) keinerlei Beteiligungen hält. Die Analysen werden von den Mitarbeitenden unabhängig und ohne Einfluss der BEKB erstellt. Für den Inhalt ist einzig und allein die Zern & Partner GmbH verantwortlich.

Der Wert der Anlage, auf den sich dieser Bericht bezieht, kann entweder direkt oder indirekt gegen die Interessen des Anlegers fallen oder steigen. Wenn eine Anlage in einer Währung oder basierend auf einer Währung getätigt wird, die sich von derjenigen Währung, auf die sich dieser Bericht bezieht, unterscheidet, können Wechselkursschwankungen einen nachteiligen Effekt auf den Wert, den Preis und den Erfolg der Anlage haben. Preise und Kursentwicklungen aus der Vergangenheit geben keine Hinweise auf die zukünftige Entwicklung der Anlage. Die Zern & Partner GmbH übernimmt keine Garantie dafür, dass der angedeutete erwartete Ertrag oder allfällig genannte Kursziele erreicht werden. Änderungen in den relevanten Annahmen, auf denen dieser Bericht basiert, können einen materiellen Einfluss auf die erwarteten Erträge haben. Der Erfolg aus Anlagen unterliegt Marktrisiken.

Weder dieses Dokument noch eine Kopie davon darf in die Vereinigten Staaten von Amerika oder in deren Territorien oder Besitzungen gebracht, übertragen oder verteilt werden. Die Verteilung dieses Dokuments in Kanada, Japan oder anderen Gerichtsbarkeiten kann durch Gesetz beschränkt sein und Personen, in deren Besitz dieses Dokument gelangt, sollten sich über etwaige Beschränkungen informieren und diese einhalten. Jedes Versäumnis, diese Beschränkung zu beachten, kann eine Verletzung der US-amerikanischen, kanadischen oder japanischen Wertpapiergesetze oder der Gesetze einer anderen Gerichtsbarkeit darstellen.