

ESPACE REAL ESTATE HOLDING AG

Datum: 24.09.2020
 Branche: Immobilien
 Autor: Karim Serrar
 Zern & Partner GmbH, Bern

Aktie (Namen à 10 CHF)

Valoren: **255.740**
 Kurs bez. (23.09.20): **160.0 CHF**
 Anzahl Aktien: **1'931'305**
 Marktkapitalisierung: **309.0 Mio. CHF**
 Grösste Aktionäre: **Artemis Real Estate AG (31.68%), Familie Dr. Christoph M. Müller (21.75%), Gastrosocial PK (3.96%), Jean-Marc Villeneuve (3.95%)**

Unternehmenszahlen (in Mio. CHF)

	2019	2018
Umsatz	32.6	32.2
Wachstum in %	1.2	-4.3
EBIT	26.1	23.8
EBIT-Marge in %	80.3	74.0
Reingewinn	16.8	13.1
Wachstum in %	29.0	9.2

Kennzahlen je Titel (in CHF)

	2019	2018
Aktienkurs aktuell / 31.12.18	160.0	138.0
Reingewinn	8.7	6.8
Ausgew. Buchwert	160.4	156.4
Dividende/Ausschüttung*	4.75	4.75
KGV	18.4	20.4
KBV	1.0	0.9
Div.-Rendite in %	3.0	3.4

* Rückzahlung aus Kapitaleinlagereserven

Kursentwicklung in CHF



Höchst / Tiefst 1 Jahr	180.0 / 137.0
Performance 1 Jahr	0.3%
Performance 3 Jahre	3.5%

Termine

20. Mai 2021 **Generalversammlung**

Links & Leitung

www.espacereal.ch
 Geschäftsbericht 2019

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 Immobiliengesellschaft wurde im Jahr 2000 gegründet. 2001 folgte die Fusion mit den Vereinigten Drahtwerken Biel und später mit der MAB-Invest. Die ungenutzten Industrieareale bildeten die Basis für den Auf- und Ausbau des Portfolios. Der anfänglich hohe Anteil an gewerblichen Mietern wird durch den Bau von Wohnliegenschaften sukzessive reduziert. Zuletzt entfielen rund 40% der Mieteinnahmen auf den Wohnbereich. Seit 2012 verfolgt Espace einen Verjüngungskurs. Vornehmlich wird selbst gebaut, z.B. zeitgerechte Senioren- oder Singlewohnungen, oder saniert. Wo Sanierung nicht rentabel ist, werden alte Bauten abgerissen. Das so fortlaufend verjüngte und standortoptimierte Portfolio ist gleichermaßen renditeorientiert wie nachhaltig ausgerichtet. Ein zunehmender Anteil der Liegenschaften ist bereits auf CO2-neutrale Heizsysteme umgestellt. Sieben Gebäude wurden 2019 mit PV-Anlagen ausgerüstet, was sowohl die Energiekosten senkt als auch den CO2-Ausstoss um 34 Tonnen vermindert. Das Portfolio ist zu 84% in den Kantonen Solothurn und Bern konzentriert. Verjüngt wurden zuletzt auch Geschäftsleitung und Verwaltungsrat.

Geschäftsverlauf und -perspektiven

Der Jahresgewinn stieg 2019 um 3.7 Mio. CHF auf den Rekordwert von 16.8 Mio. CHF. Davon entfielen 2.4 Mio. CHF auf Neubewertungen. Der Marktwert des Immobilienvermögens stieg um 4,25% auf 700.3 Mio. CHF. Die Erlöse nahmen um 0.8 Mio. CHF auf 32.2 Mio. CHF zu, der Liegenschaftserfolg stieg ebenfalls um 0.8 Mio. CHF auf 26.6 Mio. CHF. 171 Wohneinheiten wurden fertiggestellt. Diese sorgten nun im ersten Halbjahr 2020 für Kompensation bezüglich der Covid-19-bedingten Mieterlässe von 0.7 Mio. CHF für gewerbliche Mieter. Die PV-Installationen erfüllten zudem die Renditeerwartungen; der Ausbaukurs wird fortgesetzt. Unterstützt durch die Anpassung von Steuerrückstellungen durch die Steuerreform im Kanton Solothurn sowie Neubewertungserfolge stieg der Periodengewinn im ersten Semester 2020 um 6.8 Mio. CHF auf 13.6 Mio. CHF. Die Leerstandsquote sank weiter auf 5,85%.

Fazit

Wegen der hohen Stabilität und Prognostizierbarkeit der zukünftigen Cashflows zeichnet sich auch die Aktie durch ihren robusten langfristigen Aufwärtstrend aus. Der Discount zum Buchwert der Vorjahre ist einer 1:1 Bewertung gewichen. Da die intensive Investitionsphase ausläuft, werden die Gewinne weiterhin überproportional steigen, was das KGV 2019 von aktuell 18 reduzieren wird. Espace Real Estate erscheint bestens positioniert, um langfristig zu prosperieren und den Aktionären einen stabilen einstelligen Total Shareholder Return pro Jahr zu bringen. Die Auswirkungen der Corona-Krise erscheinen gering.

Transparenzhinweis:

Ein Tochterunternehmen der Zern&Partner GmbH erbringt Dienstleistungen für den Emittenten.

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.