



03.04.2015 12:52:07 AWP 0059

Schweiz / 2500 (AWP)

Firmenporträt, Immobilien

Unternehmensportrait Espace Real Estate Holding AG

Firma: Espace Real Estate Holding AG
 Branche: Immobilien
 ISIN: CH0002557400
 Valor: 255740
 Telekurs: - (nicht kotiert)

Geschaeftsjahr 2014 2013 2012
 (In Mio CHF)

Umlaufvermoegen	14	41	40
Anlagevermoegen	595	568	524
KFK	47	41	38
LFK	302	312	272
Eigenkapital	261	256	253
Bilanzsumme	609	609	564

Mietertraege	31	30	31
Ertrag aus Handel	7	1	2
Gesamtertrag	38	32	34
Betriebl. Aufwand	-14	-10	-12
EBIT	25	22	22
Periodenergebnis	12	10	11

(Hauptaktivitäten, Strategische Ausrichtung und Aktionariat siehe unten)

Jüngste Ereignisse

2. April 2015: Aussichten: Die Aufwertung des Frankens nach der Aufgabe des Euromindestkurses habe den Preisdruck auf gewerbliche und industrielle Flächen erhöht, schreibt die Espace Real Estate zum Ausblick. Dagegen seien die Mietpreise für Wohnungen stabil geblieben. Durch die von der Schweizerischen Nationalbank (SNB) eingeführten Negativzinsen würden die hohen Investitionen in Immobilien anhalten und die Renditeerwartungen voraussichtlich sinken.

2. April 2015: Geschäftsjahr 2014: Die Espace Real Estate konnte 2014 den Gewinn steigern. Der Wert des Portfolios erhöhte sich indes im Wesentlichen dank der Fertigstellung einer Immobilie.

Der Generalversammlung beantragt der Verwaltungsrat die Auszahlung einer höheren Dividende von 4,50 CHF nach 4,25 CHF im Vorjahr. Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gehen davon aus, dass die eingeschlagene Dividendenpolitik weitergeführt werden könne.

Im zurückliegenden Geschäftsjahr stiegen die Erlöse aus Vermietung 2,4% auf 30,7 Mio. Im Berichtsjahr seien "beachtliche Neuvermietungen" abgeschlossen worden, welche erst im Verlauf des neuen Jahres wirksam würden.

Der Liegenschaftsaufwand stieg 2014 indes aufgrund von Investitionen und ausserordentlichen



Unterhaltsarbeiten um 26% auf 7,8 Mio. Dies belastete den Liegenschaftserfolg deutlich, der um 3,8% auf 22,9 Mio sank.

Da der überwiegende Teil der Erträge aus den Neuvermietungen erst im Verlauf des Jahres 2015 beginnen werde, habe sich der Leerstand nur geringfügig auf 13,0% von 13,1% vermindert.

Zudem seien die Erlöse aus Vermietungen nicht ganz im erwarteten Umfang gestiegen, und Preissenkungen hätten sich auf die Verkehrswerte der Liegenschaften negativ ausgewirkt. Das Bewertungsergebnis fiel daher mit -1,6 Mio deutlich unter dem Vorjahr aus nach -0,6 Mio.

Unter dem Strich verzeichnete Espace einen um 13% höheren Gewinn von 11,7 Mio CHF. Der Zuwachs ist vor allem auf den Verkauf des Industriareals "Wissensteinfeld" im solothurnischen Derendingen zurückzuführen.

Aus dem Verkauf seien der Gesellschaft beachtliche liquide Mittel zugeflossen. So sei der Geldzufluss aus der operativen Tätigkeit von 9,3 Mio im Jahr 2013 auf 21,4 Mio gestiegen.

Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Wesentlichen dank der Fertigstellung des Geschäftshaus "Cube 116" in Biel um 5,1% auf 591,3 Mio. Die Struktur des Immobilienportfolios veränderte sich positiv: Der Wert der Renditeliegenschaften wuchs um 5,0% und die nicht rentabilisierten Liegenschaften nahmen um 5,9% ab.

25. September 2014: Aussichten: Auch künftig will das Management der Espace Real Estate die Investitionen der Gesellschaft auf "interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage" ausrichten. An solchen Standorten könnten Wohnungen "marktgerecht und mit einer angemessenen" Rendite vermietet werden, was dem Unternehmen ein nachhaltiges und profitables Wachstum ermögliche.

Verwaltungsrat und Geschäftsleitung gehen zudem davon aus, dass die bisherige Dividendenpolitik weitergeführt werden kann. Im Frühjahr wurde eine Dividende von 4,25 CHF je Aktien ausbezahlt.

25. September 2014: H1: Espace Real Estate hat im ersten Semester dank höheren Erlösen aus Vermietungen einen klaren Gewinnanstieg erzielt. Gleichzeitig nahm auch der Wert des Immobilienportfolios weiter zu.

Die Erlöse aus Vermietungen legten im Vergleich zum Vorjahr um 3,6% auf 15,4 Mio CHF zu. Dies sei gelungen, obwohl in Einzelfällen Mieten gesenkt oder Preiskonkzessionen gewährt worden seien. Der Betriebsaufwand sank um 6,3% auf 4,7 Mio, was ebenfalls zum verbesserten Betriebsergebnis von 10,9 Mio (+5,8%) beitrug. Unter dem Strich verblieb ein Gewinn von 4,8 Mio (+6,9%).

Espace sieht sich zudem solide finanziert. Die flüssigen Mittel betragen per Stichtag 20,8 Mio CHF und würden erlauben, Neubauten erst kurz vor deren Fertigstellung zu guten Konditionen zu refinanzieren. Die Eigenkapitalquote blieb trotz Dividendenabgang im ersten Halbjahr mit 41,6% im Vergleich zum Stichtag Ende Jahr beinahe unverändert (Ende 2013: 42%). Die durchschnittliche Dauer der Fremdfinanzierung beträgt fünf Jahre und zwei Monate und der Anlagedeckungsgrad lag bei 43,4% (45%). Die Finanzlage erlaube somit einen Weiterausbau der Renditeliegenschaften. Dabei will das Unternehmen vor allem neue Wohnungen bauen.

8. Mai 2014: Aussichten: Die Aktionäre der Espace Real Estate stimmten an der Generalversammlung allen Anträgen zu. Beschlossen wurde unter anderem die Ausschüttung einer Dividende von 4,25 CHF pro Aktie. Zudem wurden Andreas Hauswirth und Jörg Kaufmann erneut in den Verwaltungsrat gewählt.



In der Mitteilung äussert sich das Unternehmen auch zum Ausblick. Die geplanten Wohnüberbauungen auf eigenem Bauland würden den Immobilienbestand verjüngen, die Portfoliostruktur verbessern und die Rendite steigern.

Hauptaktivitäten

Die Espace Real Estate Holding AG ist eine Immobilienanlagegesellschaft mit dem geografischen Schwerpunkt Mittelland und Kanton Schaffhausen. Sie wurde 2001 als Immobiliengesellschaft gegründet. Die Objekte befinden sich in den Kantonen Aargau, Bern, Solothurn, Luzern, Zürich, Jura und Schaffhausen. Anlagesegmente sind Wohnliegenschaften, Büro-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften sowie Entwicklungsgebiete und Land. Die Gesellschaft hat mehrere Industrieliegenschaften einer neuen Nutzung zugeführt. Das erworbene Bauland für Wohn-, Industrie- und Gewerbebauten erlaubt auf eigenem Terrain den Bau von mehr als 500 Wohnungen.

Strategische Ausrichtung

Espace Real Estate Holding AG investiert in erstklassige Einkaufs-, Gewerbe-, Büro- und Wohnliegenschaften. Mindestens 75% der Immobilien befinden sich in den Kantonen Aargau, Bern, Luzern, Schaffhausen und Solothurn. Die Anlagesegmente umfassen: 20-50% Wohnliegenschaften, bis 60% Büro-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Industrieliegenschaften sowie bis 20% Entwicklungsprojekte und Land. Der maximale Anteil einer einzelnen Immobilie beträgt 15% des gesamten Immobilienportfolios. Espace finanziert ihre Investitionen im Durchschnitt zu mindestens 35% aus Eigenmitteln

Schwergewichte im Aktionariat

Franke Immobilien AG, 28,43%

Artemis Real Estate AG, 28,09%

Christoph Müller und Familie, 17,26%

GastroSocial Pensionskasse, 3,96%

Jean-Marc Villeneuve, 3,76%

Arlette Jayet, 3,22%

Verwaltungsrat

Christoph Müller, Präsident, Andreas Hauswirth, Jean-Marc Villeneuve, Jörg Kaufmann.

Geschäftsleitung (CEO/CFO)

Theodor Kocher (CEO), Isaak Meyer (CFO).

sh, 3. April 2015