



25.09.2015 10:43:11 AWP 0384

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

24. September 2015: Aussichten: Im Ausblick der Espace Real Estate Holding AG heisst es, die Erträge der in den vergangenen zwölf Monaten abgeschlossenen Neuvermietungen würden nahezu durchwegs erst im zweiten Halbjahr 2015 ertragswirksam. Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass die aktuelle Dividendenpolitik auch im zunehmend anspruchsvolleren Umfeld weitergeführt werden kann.

24. September 2015: H1: Die Espace Real Estate Holding AG hat im ersten Semester 2015 bei einem leicht höheren Ertrag den Gewinn um etwa die Hälfte gesteigert. Grund dafür ist eine erfolgswirksame Auflösung von Steuerrückstellungen. Der Mietertrag legte um 1,2% auf 15,6 Mio CHF zu und der Betriebsertrag insgesamt um 3,6% auf 16,2 Mio CHF. Demgegenüber stieg der operative Aufwand um 6,1% auf 4,9 Mio CHF, was das Unternehmen vor allem mit einem höheren Liegenschaftsaufwand als Folge der getätigten Neuvermietungen erklärt.

Das Betriebsergebnis EBIT legte in der Folge um 2,6% auf 11,3 Mio CHF zu. Der Reingewinn schoss aufgrund eines Sondereffekts um 55% auf 7,4 Mio CHF in die Höhe: Es wurden Rückstellungen über 2,0 Mio CHF für latente Steuern erfolgswirksam aufgelöst.

Die Finanzverbindlichkeiten hätten sich im Wesentlichen durch die Aufnahme von zwei neuen Hypotheken auf



343,4 Mio CHF von zuvor 314,8 Mio erhöht. Dadurch sank die Eigenmittelquote auf 40,9% von 42,8%. Damit sieht sich die Gesellschaft immer noch komfortabel finanziert.

Der Marktwert der Renditeliegenschaften erhöhte sich seit Jahresbeginn um 3,8% auf 518,3 Mio CHF am Bilanzstichtag. In der Berichtsperiode wurde die Liegenschaft Lengnau (Kirchmattweg 4-8) im Wert von 11,5 Mio CHF in die Renditeliegenschaften überführt. Der Leerstand legte allerdings auch zu und zwar auf 14,0% von 13,0% per Ende 2014. Markante Leerstände hätten die Sanierungen der Liegenschaften in Oensingen (Ostringstrasse 8-10) und Zuchwil (Amselweg 1-5 und Drosselweg 40) verursacht.

Die Sanierung der Wohnungen in Zuchwil dauert den Angaben zufolge noch bis Ende 2016. In die drei Neubauten in Biel und Zuchwil mit insgesamt 165 Wohnungen seien im Berichtszeitraum 9,1 Mio CHF investiert worden, was Espace Real Estate aus eigenen Mitteln finanziert habe.

8. Mai 2015: Die Aktionäre der Espace Real Estate haben an der Generalversammlung allen Anträgen des Verwaltungsrates zugestimmt. Unter anderem wurde auch eine höhere Dividende von 4,50 CHF je Aktie nach 4,25 CHF im Vorjahr angenommen.

Zudem schaffte die Generalversammlung genehmigtes Kapital von 400'000 Aktien, was 23,3% des bisherigen Aktienkapitals entspricht. Dies gebe dem Verwaltungsrat Handlungsspielraum, gegebenenfalls attraktive Wachstumsopportunitäten wahrzunehmen.

Weiter wurden alle vier bisherigen Mitglieder des Verwaltungsrates wiedergewählt und auch der Präsident in seinem Amt bestätigt.

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.

#### 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: 20-60% 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.

#### Schwergewichte im Aktionariat

Artemis Real Estate AG, 28,46%

Christoph Müller und Familie, 17,71%

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)

**Datum: 25.09.2015**



awp Finanznachrichten AG  
8031 Zürich  
043/ 960 57 52  
www.awp.ch

Medienart: Print  
Medientyp: Presseagenturen

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

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

mb, 25. September 2015