



06.01.2015 16:12:47 AWP 0733

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	-	41	40
Anlagevermoegen		568	524
KFK		41	38
LFK		312	272
Eigenkapital		256	253
Bilanzsumme		609	564

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

(Hauptaktivitäten, Strategische Ausrichtung und Aktionariat siehe unten)

### Jüngste Ereignisse

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 Preiskonzessionen 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.

8. April 2014: Aussichten: Die Nachfrage nach gewerblichen und industriellen Flächen ist laut Espace Real Estate verhalten. Neue und auch ältere Wohnungen könnten hingegen mit attraktivem Preis-Leistungs-Verhältnis problemlos weitervermietet werden.

Die Auswirkungen der Masseinwanderungsinitiative auf den Markt sei hingegen noch nicht absehbar. Die Gesellschaft rechnet aber damit, dass sich die Investitionen in Immobilien tendenziell eher verlangsamen.

Mit Blick auf die Dividende teilt Espace zudem mit, dass aus heutiger Sicht die bisherige Politik weitergeführt werden kann.

8. April 2014: Geschäftsjahr 2013: Espace Real Estate hat im vergangenen Geschäftsjahr 2013 einen leichten Rückgang bei den Mieteinnahmen erlitten. Da der Aufwand für die Liegenschaften aber gleichfalls zurückging, lag der Liegenschaftserfolg knapp über Vorjahr. Trotz der Auflösung nicht mehr benötigter Steuerrückstellungen aus dem Vorjahr sank der Gewinn nach Steuern um 8,4% auf 10,3 Mio CHF. Am insgesamt gehaltenen Ergebnis sollen die Aktionäre über eine unveränderte Dividende aus Kapitaleinlage von 4,25 CHF je Aktie teilhaben.

14. Januar 2014: Espace Real Estate trennt sich von ihrem Leiter Bauprojekte. Das Arbeitsverhältnis mit Stefan Ringler sei in gegenseitigem Einvernehmen aufgelöst worden. Ringler trat per 10. Januar aus dem Unternehmen aus.

#### 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,

Datum: 06.01.2015



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

Medienart: Print  
Medientyp: Presseagenturen

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

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).

mb, 6. Januar 2015