



23.09.2016 12:21:19 AWP 0490

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      2015      2014      2013  
 (In Mio CHF)

Umlaufvermoegen	15	14	41
Anlagevermoegen	631	595	568
KFK	69	47	41
LFK	311	302	312
Eigenkapital	265	261	256
Bilanzsumme	645	609	609

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

(Hauptaktivitäten, Strategische Ausrichtung und Aktionariat siehe unten)

### Jüngste Ereignisse

22. September 2016: Aussichten: Im Ausblick der Espace Real Estate Holding AG heisst es, dass man sich dem Preiswettbewerb nicht entziehen könne und vor allem die Vermietung von Gewerbe-, Industrie- und Büroflächen "bis auf weiteres erschwert bleibt". Die Geschäftsleitung und der Verwaltungsrat gehen aus heutiger Sicht davon aus, dass die aktuelle Dividendenpolitik auch in einem "härter werdenden Umfeld" weitergeführt werden kann.

22. September 2016: H1: Espace Real Estate hat im ersten Semester 2016 bei einem leicht höheren Mietertrag weniger verdient. Der Halbjahresgewinn von rund 4,7 Mio CHF sei aber nur bedingt mit dem Vorjahreswert von 7,4 Mio vergleichbar; damals war eine erfolgswirksame Auflösung von Steuerrückstellungen vorgenommen worden.

Der Mietertrag legte um 2,1% auf 15,9 Mio CHF zu, während der Liegenschaftsaufwand um rund 10% auf 3,3 Mio CHF zunahm. Daher blieb der Liegenschaftserfolg mit +0,33% auf 12,6 Mio CHF praktisch unverändert. Das Betriebsergebnis EBIT sank derweil um 7,1% auf 10,5 Mio CHF. Der Reingewinn schrumpfte um 37% aufgrund eines Sondereffekts im Vorjahr, in dem Rückstellungen über 2,0 Mio CHF für latente Steuern erfolgswirksam aufgelöst wurden.

Der Marktwert der Renditeliegenschaften erhöhte sich seit Jahresbeginn um 2.6% auf 563.7 Mio CHF am



Bilanzstichtag. In der Berichtsperiode wurde die Wohnüberbauung "Volaare" in Zuchwil mit 31 Wohnungen fertiggestellt und sei bereits vollumfänglich vermietet. Auch die Sanierung und Wiedervermietung von weiteren 74 Wohnungen in Zuchwil konnte abgeschlossen werden. Dass Neubauprojekt "Espace Brise" mit 53 Mietwohnungen in Valbirse BE verlaufe planmässig.

Durch Neubauten und Sanierungen stieg der Marktwert des gesamten Immobilienportfolios um 1,1% auf 632,6 Mio CHF und der Leerstand sank im Vorjahresvergleich von 13,6% Ende 2015 auf 10,8% per Ende Juni. Trotz des - durch die Ausweitung des Wohnangebots - entstandenen Drucks auf die Mietpreise, sei der durch Sanierungen "zeitgemäss" gehaltene Wohnraum "zu marktgerechten Preisen" nach wie vor gut zu vermieten.

30. Juni 2016: Der Verwaltungsrat der Espace Real Estate Holding AG hat Lars Egger, aktueller Leiter der Entwicklungs- und Bauprojekte, auf den 1. Januar 2018 zum neuen Vorsitzenden der Geschäftsleitung gewählt. Er wird die Nachfolge von Theodor Kocher antreten, der das Unternehmen seit 2005 leitet. Kocher tritt per 31. Dezember 2017 in den Ruhestand und soll im Verwaltungsrat Einsitz nehmen. Damit stellt die Espace Real Estate die Nachfolge in der Geschäftsleitung frühzeitig sicher.

3. Mai 2016: Der Espace Real Estate fließen durch die genehmigte Kapitalerhöhung brutto 25,3 Mio CHF neue Eigenmittel zu. Die Bezugsrechte seien vollständig ausgeschöpft worden. Mit den neuen Mitteln will die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio durch Sanierung verjüngen, es sind Investitionen in der Höhe von 172 Mio CHF geplant.

Zur Unterstützung der geplanten Wachstumsstrategie und der Erhaltung einer soliden Eigenfinanzierung 214'589 neue Namenaktien mit einem Nennwert von 10 CHF zur Zeichnung angeboten. Die im Aktienbuch eingetragenen Aktionäre (Stand 1. April) konnten je 8 Bezugsrechte ausüben. Es habe die Möglichkeit bestanden entweder zum Preis von 118 CHF eine neue Aktie zu beziehen oder die Bezugsrechte ausserbörslich zu veräussern.

Der gemittelte Kurs der gehandelten Bezugsrechte auf der elektronischen Handelsplattform der Berner Kantonalbank (OTC-X) habe 3,07 CHF betragen. Die Hauptaktionäre hätten sämtliche ihnen im Rahmen der Transaktion zustehenden Bezugsrechte ausgeübt.

Der Grossteil der neuen Eigenmittel fliesse in die Kapitalreserve, die nun vor der kommenden Dividendenzahlung ungefähr 122 Mio CHF betrage.

18. März 2016: Aussichten: Verwaltungsrat und Geschäftsleitung der Espace Real Estate Holding AG geben sich "zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können". Espace will ausserdem daran festhalten, das Immobilienportfolio zu verjüngen und vorsichtig zu erweitern. In den nächsten zwei bis vier Jahren seien Investitionen im Umfang von rund 172 Mio CHF geplant. Gleichzeitig solle die solide Finanzierung erhalten bleiben.

Man biete daher den Aktionären aus dem genehmigten Kapital eine Kapitalerhöhung an. Es sollen maximal etwa 214'600 neue Aktien zu 118,00 CHF je Stück ausgegeben werden. Dabei erhalte man eine neue Aktie auf acht bestehende. Espace rechnet mit zufließenden Mitteln in Höhe von maximal 25,3 Mio CHF.

18. März 2016: Geschäftsjahr 2015: Espace Real Estate hat im vergangenen Geschäftsjahr 2015 mehr verdient, beim Betriebsertrag und -ergebnis allerdings die vergleichsweise hohen Vorjahreswerte nicht erreicht. Damals war der Zahlenkranz von Immobilienverkäufen positiv beeinflusst. Der Betriebsertrag schrumpfte um 17% auf 31,9 Mio CHF. Ausschlaggebend für den Rückgang sind die vergleichsweise hohen Erträge des Vorjahres, die aus Immobilienverkäufen stammten. Insbesondere der Verkauf des Industrieareals



"Wissensteinfeld" im solothurnischen Derendingen hatte das Vorjahresresultat ansteigen lassen. Die Erlöse aus der Vermietung legten dagegen um 1,9% auf 31,3 Mio CHF zu. Der Betriebsaufwand ging um rund ein Viertel auf 10,2 Mio CHF zurück.

Der Verwaltungsrat beantragt den Aktionäre aufgrund der Zahlen eine unveränderte Dividende von 4,50 CHF aus steuerfreien Kapitaleinlagereserven.

Das Betriebsergebnis auf Stufe EBIT sank um 12% auf 21,7 Mio CHF. Der Reingewinn legte hingegen um 5,1% auf 12,3 Mio CHF, was sich mit einem hohen Steueraufwand im Vorjahr erklärt.

Der Marktwert des Immobilien-Portfolios erhöhte sich derweil um 5,8% auf 625,7 Mio CHF. Die Nettorendite entwickelte sich bei 4,65% stabil, die Leerstandsquote erhöhte sich auf 13,7% von 13,0% Ende 2014. "

#### Hauptaktivitäten

Espace Real Estate ist als Immobilieninvestor in den Kantonen Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen tätig. 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. Der Marktwert der insgesamt 54 Liegenschaften beträgt rund 626 Mio CHF.

#### Strategische Ausrichtung

Espace Real Estate Holding AG investiert weiterhin 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. Espace will zudem das Immobilienportfolio verjüngen und vorsichtig erweitern. Im Zeitraum 2018-2020 sind Investitionen im Umfang von rund 172 Mio CHF geplant. Gleichzeitig soll die solide Finanzierung erhalten bleiben. Espace finanziert ihre Investitionen im Durchschnitt zu mindestens 35% aus Eigenmitteln. Der Espace Real Estate fließen durch eine Kapitalerhöhung brutto 25,3 Mio CHF neue Eigenmittel zu. Mit den neuen Mitteln will die Gesellschaft ihr Immobilienportfolio durch Sanierung verjüngen. Der Verwaltungsrat will die aktuelle Dividendenpolitik auch in einem härter werdenden Umfeld weiterführen.

#### 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

Datum: 23.09.2016



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

Medienart: Print  
Medientyp: Presseagenturen

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

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

Geschäftsleitung (CEO/CFO)

Theodor Kocher (CEO, Nachfolger Lars Egger per den 1. Januar 2018), Isaak Meyer (CFO).

mb, 23. September 2016