

Espace erhöht Gewinn und Dividende

Biel/Solothurn, 2. April 2015. **Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) berichtet über ein erfreuliches Jahresergebnis 2014.**

- **Der Periodengewinn stieg um 13.2% auf CHF 11.7 Mio. (CHF 10.3 Mio.).**
- **Der Gewinn pro Aktie nahm um 12.9% auf CHF 6.82 (CHF 6.04) zu.**
- **Der Wert des Immobilienportfolios erhöhte sich im Wesentlichen dank der Fertigstellung des Geschäftshauses «Cube 116» in Biel um 5.1% auf 591.3 Mio. (562.7 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.**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Auszahlung einer von CHF 4.25 auf CHF 4.50 pro Aktie angehobenen Dividende.**

Vier Renditeliegenschaften im Bau – sechs Wohnbauprojekte in Planung

Ende 2014 waren vier Wohnbauprojekte im Bau. Anfangs 2015 wurde die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau BE mit 24 Wohnungen fertiggestellt. Am 1. Mai 2015 werden in der Überbauung «Schwanengasse» in Biel mit 62 Wohnungen die ersten Mieter einziehen. Die Überbauung «Volaare» in Zuchwil mit 29 Wohnungen und «Les Amis» in Biel mit 72 Wohnungen sind im Bau. Bei beiden werden die Wohnungen im ersten Semester 2016 bezugsbereit sein. Derzeit plant Espace sechs neue Überbauungen mit ca. 294 Wohnungen. Die Sanierung einer Gewerbeliegenschaft in Biel (3'800 m²) ist im Gang und eine weitere in Oensingen (5'650 m²) startet 2015.

Drei Areale für ca. 340 Wohnungen baureif

Espace optimiert systematisch die Nutzung der Baulandflächen. Im Sinne des neuen Raumplanungsgesetzes veränderte Zonenzuweisungen erlauben eine marktgerechtere und dichtere Überbauung. Durch planungsrechtliche Neuordnungen, den Abbruch von Altbauten und teilweise die Sanierung von Altlasten erreichten Areale in Biel, Malleray/Bévilard und Subingen die Baureife. Sie erlauben den Bau von total ca. 340 Wohnungen.

Das Industrieareal «Wissensteinfeld» in Derendingen wurde verkauft. Die während Jahren in dieses Areal getätigten Investitionen haben sich damit für Espace positiv ausgewirkt. Die Käuferin realisiert derzeit ein grosses Dienstleistungs- und Logistikzentrum, wo über 200 Mitarbeiter beschäftigt sein werden. Diese Ansiedlung ist für die Region ein beachtlicher Wirtschaftsfaktor.

Höhere Erlöse aus Vermietung – leichter Rückgang des Liegenschaftserfolges

Die Erlöse aus Vermietung erreichten einen um 2.4% höheren Wert von CHF 30.7 Mio. (CHF 30.0 Mio.). Im Berichtsjahr konnten beachtliche Neuvermietungen abgeschlossen werden, welche erst im Verlauf des Jahres 2015 wirksam werden. Im aktuellen Mietermarkt stellen die Mieter zusätzliche Ansprüche, welche Investitionen und ausserordentliche Unterhaltsarbeiten nach sich ziehen. Der Liegenschaftsaufwand stieg deshalb im Berichtsjahr um 26.1% auf CHF 7.8 Mio. (CHF 6.2 Mio.). Er belastet den Liegenschaftserfolg deutlich, der um 3.8% auf CHF 22.9 Mio. (CHF 23.8 Mio.) sank.

Der überwiegende Teil der Erträge aus den Neuvermietungen beginnt im Verlauf des Jahres 2015. Der Leerstand (Basis CHF) verminderte sich deshalb nur geringfügig von 13.1% auf 13.0%. Die Ursachen des Leerstandes setzen sich wie folgt zusammen:

Verkaufsabsicht	0.8%
Sanierung und Sanierungsabsicht	5.3%
Erstvermietung	1.8%
Nicht erzielte Wiedervermietungen	<u>5.1%</u>
Total Leerstand der Renditeliegenschaften	13.0%

Die Vermietung von Wohnungen verlief durchwegs gut. Bei den Vermietungen von Verkaufs-, Gewerbe- und Industrieflächen mussten im Interesse einer nachhaltigen und schnelleren Vermietung Preissenkungen gewährt werden. Einerseits stiegen die Erlöse aus Vermietungen daher nicht ganz im erwarteten Umfang. Andererseits wirkten sich alle Preissenkungen negativ auf die Verkehrswerte der Liegenschaften aus und belasteten das Bewertungsergebnis. Es fiel mit CHF -1.6 Mio. (CHF -0.6 Mio.) deutlich unter dem Vorjahr aus.

Starke Finanzlage

Der erfreuliche Ertrag aus Immobilienhandel stammt grösstenteils aus dem Verkauf des Areals «Wisenseinfeld» in Derendingen. Aus diesem Verkauf flossen der Gesellschaft beachtliche liquide Mittel zu. Daraus resultierte ein markant höherer Cash Flow aus der operativen Tätigkeit von CHF 21.4 Mio. (CHF 9.3 Mio.). Die Renditeliegenschaften im Bau im Wert von CHF 42.6 Mio. finanzierte Espace vollständig aus eigenen Mitteln. Das Eigenkapital pro Aktie erhöhte sich auf CHF 152.23 (CHF 149.71).

Neue Finanzierungen wurden keine abgeschlossen. Die mittlere Fälligkeit verkürzte sich deshalb um 10 Monate auf 4 Jahre und 8 Monate und die mittlere Verzinsung blieb mit 2.82% (2.81%) praktisch unverändert.

Der Periodengewinn und die starke Finanzlage erlauben dem Verwaltungsrat, der Generalversammlung zu beantragen, aus den Kapitaleinlagereserven eine höhere Dividende von CHF 4.50 pro Aktie (CHF 4.25) auszubezahlen. Diese Dividende ist verrechnungssteuerfrei und für in der Schweiz wohnhafte Personen einkommenssteuerfrei.

Verhaltene Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktien ging im Berichtsjahr von CHF 136.00 auf CHF 135.00 zurück. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende von CHF 4.25 betrug die Performance 2.4% (-1.9%). Die Gesamtrendite der Schweizerischen Immobilienaktien (SXI Real Estate Shares Total Return Index) betrug 13.7% (-6.9%). Bis Ende Februar 2015 stieg der Kurs der Espace-Aktie auf CHF 148.00.

Ausblick

Die inländische Wirtschaft konsolidierte sich im Berichtsjahr auf einem ansprechenden Niveau. Die Schweizerische Nationalbank hat die Politik einer festen Untergrenze für den Wechselkurs gegenüber dem Euro im Januar 2015 beendet. Diese neue Situation schmälert die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Exportwirtschaft beträchtlich. Der Preisdruck auf die gewerblichen und industriellen Flächen hat erneut zugenommen. Dagegen können neue, aber auch ältere Wohnungen mit marktkonformem Preis-Leistungs-Verhältnis weiterhin gut vermietet werden.

Aufgrund der von der Schweizerischen Nationalbank eingeführten Negativzinsen werden die hohen Investitionen in Immobilien anhalten und die Renditeerwartungen voraussichtlich sinken. Im Gegensatz zu den kommerziellen Flächen sind die Mietpreise für Wohnungen stabil geblieben. Bei Anhalten der aktuellen Zinssituation können diese ebenfalls unter Druck geraten.

Espace richtet ihre Investitionen auf den Lokalmarkt und auf interessante Mikrolagen mit einer konkreten Nachfrage aus. Solche Wohnungen werden weiterhin erfolgreich vermietet werden können. Sie erlauben Espace, mit zeitgemässen Neubauten nachhaltig und profitabel zu wachsen. Espace kann daher die seit einigen Jahren eingeschlagene und vorsichtig umgesetzte Strategie fortsetzen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen heute davon aus, dass die eingeschlagene Dividendenpolitik weitergeführt werden kann.

Der Jahresbericht wird ebenfalls heute, 2. April 2015, publiziert.

Download ab Homepage www.espacereal.ch unter „investoren/geschäftsberichte“.

Weitere Auskünfte erteilen:

Dr. Christoph M. Müller

Präsident des Verwaltungsrates

T +41 (0)44 221 08 00
imschwert@bluewin.ch
www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher

Vorsitzender der Geschäftsleitung

T +41 (0)32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch
www.espacereal.ch

Auf der Rückseite finden Sie eine Übersicht mit Kennzahlen.

		2014	2013	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	499'363	475'682	4.98
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	42'619	34'619	23.11
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	49'359	52'431	-5.86
Total Immobilienbestand	TCHF	591'341	562'732	5.08
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	30'682	29'971	2.37
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-7'803	-6'186	26.14
Liegenschaftserfolg	TCHF	22'879	23'785	-3.81
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	24'655	22'312	10.51
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'998	13'042	15.01
Periodengewinn	TCHF	11'684	10'323	13.21
Eigenkapital	TCHF	260'754	255'783	1.94
Eigenkapitalquote	%	42.82	41.97	
Anlagedeckungsgrad	%	43.61	45.04	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	5.81	5.06	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.52	4.06	
BETRIEBLICHE KENNZAHLEN				
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.86	7.24	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.64	5.18	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.00	13.13	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m²)	%	13.86	15.62	
Ertragsausfallquote Renditeliegenschaften	%	13.33	13.21	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	53	1.89
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		1'100	1'146	-4.01
KENNZAHLEN PRO AKTIE				
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'875	-8'161	-52.52
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'712'841	1'708'555	0.25
Gewinn pro ausstehender Aktie	CHF	6.82	6.04	12.92
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	4.50	4.25	5.88
Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	152.23	149.71	0.25

VALOREN NUMMER

Espace Real Estate Namen

255'740