

Schweizer Aktien
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

Online lesen

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

Theodor F. Kocher, CEO Espace Real Estate: „Im Vordergrund steht die Entwicklung eigener Landreserven“

By Bjoern Zern on 8. April 2016 • (0)



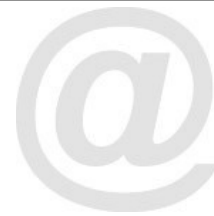
Theodor F. Kocher, CEO der Espace Real Estate Holding AG. Bild: zvg

Die vorwiegend im Schweizer Mittelland tätige Immobiliengesellschaft Espace Real Estate Holding AG konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 den Gewinn um 5.1% auf 12.3 Mio. CHF steigern. Der Marktwert des 54 Liegenschaften umfassenden Immobilienportfolios erhöhte sich innerhalb der Berichtsperiode um 5.8% auf 625.7 Mio. CHF und der innere Wert (NAV) lag Ende 2015 bei 154.90 CHF je Aktie . Die Aktie gehört zu den meistgehandelten ausserbörslichen Aktien und ist im OTC-X Premium-Index enthalten.

Bis zum 29. April will Espace nun 214'589 neue Aktien zum Preis von 118 CHF pro Aktie im Bezugsverhältnis 1:8 ausgeben. Die Zeichnungsfrist für die neuen Aktien läuft noch bis zum 22. April. Seit Montag werden die Anrechte ausserbörslich gehandelt. CEO Theodor F. Kocher erklärte im Interview mit schweizeraktien.net, wo Espace das frische Kapital investieren will. Ausserdem liess er durchblicken, dass sich die Grossaktionäre – darunter die Beteiligungsgesellschaft Artemis (29.3%) von Franke-Inhaber Michael Pieper und die Familie des Wirtschaftsanwalts Christoph M. Müller (19.5%) – an der Kapitalerhöhung beteiligen und ihren Anteil sogar auch ausbauen möchten. Bezüglich der Dividendenpolitik gab Kocher bekannt, dass es weiterhin das Ziel von Espace sei, 60% der Gewinne auszuschütten.

Herr Kocher, die Espace Real Estate Holding AG (Espace) führt bis zum 22. April 2016 eine Kapitalerhöhung durch. Warum findet diese gerade zum jetzigen Zeitpunkt statt?

Espace will die starke Finanzlage beibehalten und attraktive Wachstumschancen nutzen. Einen Ausbau der Eigenkapitalbasis erachten wir deshalb als angemessen. Wir gehen davon aus, dass der Kapitalmarkt bereit



Schweizer Aktien
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten



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

ist, einer Immobiliengesellschaft wie Espace neue Eigenmittel zur Verfügung zu stellen.

Wie werden Sie das Kapital verwenden? Gibt es schon konkrete Projekte, in die Sie investieren wollen?

Espace verfügt über reichlich Bauland an Standorten mit einer konkreten Nachfrage. Aktuell sind 103 Wohnungen im Bau. Etliche Projekte und Sanierungen sind in Planung. Gesamthaft ergibt sich für die nächsten Jahre ein nachhaltig profitables Investitionsvolumen von 172 Mio. CHF.

Die Eigenkapitalquote von rund 40% ist für eine Immobiliengesellschaft solide. Warum schöpfen Sie angesichts der niedrigen Zinsen die Möglichkeit, günstiges Fremdkapital zu beschaffen, nicht stärker aus?

Eine Eigenkapitalquote von ungefähr 40% verschafft Espace finanziellen Handlungsspielraum. Natürlich nutzen wir die Möglichkeit, günstiges Fremdkapital langfristig zu beschaffen. Anfang 2016 wirksam werdende Refinanzierungen senken die mittlere Verzinsung der Finanzverbindlichkeiten auf 2.41% und erhöhen deren mittlere Fälligkeit auf sechs Jahre.

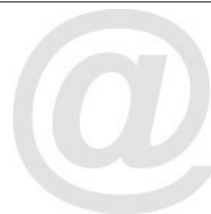
Bei der Kapitalerhöhung sind die Bezugsrechte handelbar, was im ausserbörslichen Bereich eher selten ist. Ist die Handelbarkeit ein Hinweis darauf, dass die Grossaktionäre, die auch im Verwaltungsrat vertreten sind, an der Kapitalerhöhung nicht oder nur teilweise partizipieren wollen?

Diese Beurteilung trifft nicht zu. Im Gegenteil: die Hauptaktionäre werden meines Wissens die ihnen zustehenden Bezugsrechte ausüben und beabsichtigen, ihre Beteiligung auszubauen. Espace legt grossen Wert auf eine gute Corporate Governance. Der Ausgabepreis von 118 CHF ist aktionärsfreundlich gestaltet. Der Bezugsrechtshandel ermöglicht dem nicht zeichnenden Aktionär, durch den Verkauf des Bezugsrechtes einen finanziellen Ausgleich zu erhalten.



Die Wohnüberbauung „Schwanengasse“ in Biel ist eine der 54 Liegenschaften im Portfolio der Espace. Bild: zvg

Bei den gewerblichen Immobilien ist die Wiedervermietung teilweise nicht einfach bzw. nur unter Preiskonzessionen möglich. Besteht bei den Liegenschaften, welche Espace besitzt, die Möglichkeit, diese zu Wohnobjekten umzubauen?



Schweizer Aktien
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

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

Wir nutzen seit Jahren ehemalige Industrie- und Gewerbeareale zu neuen Wohnliegenschaften um. Espace ist im Besitz mehrerer Liegenschaften, bei denen eine solche Umnutzung eingeleitet ist.

Sind allenfalls weitere Wertkorrekturen auf die gewerblichen Objekte zu erwarten?

Bedeutende Wertkorrekturen, welche auf objektspezifische Gründe zurückzuführen sind, erwarten wir derzeit nicht.

Welche Massnahmen zur Wiedervermietung der leer stehenden Objekte sind geplant bzw. wurden bereits eingeleitet?

Die Vermietung neuer oder sanierter Objekte dauert immer eine gewisse Zeit. Besondere Massnahmen sind hier nur vereinzelt notwendig. Der Ertragsausfall auf den zur Wiedervermietung stehenden Flächen betrug im letzten Jahr 4.9%.

Ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien anhaltend hoch oder zeichnet sich hier auch eine Abschwächung ab?

Grundsätzlich ist die Nachfrage im Anlageraum von Espace intakt. An einzelnen Standorten wurden in der letzten Zeit etwas mehr Wohnungen gebaut als der Markt kurzfristig aufnehmen konnte. Hier wird die Realisierung mit Vorteil aufgeschoben. Die Planungen werden jedoch vorangetrieben, um später zeitgerecht in den Markt eintreten zu können.

Wie stellt sich die zukünftige Dividendenpolitik der Espace dar? Sind hier Ausschüttungsquoten beispielsweise in Prozent des Cashflows oder des Betriebsgewinns definiert?

Es ist das Ziel von Espace, die Politik weiterzuführen und ungefähr 60% der Gewinne auszuschütten.

Sucht Espace aktuell aktiv nach Kaufobjekten oder beschränkt sich das geplante Wachstum auf die Entwicklung der eigenen Landreserven?

Die Entwicklung der eigenen Landreserven steht im Vordergrund. Attraktive Kaufopportunitäten werden aber geprüft.

Wie lange kann Espace auf den bestehenden Landreserven unter Beibehaltung der aktuellen Bautätigkeit mit ein bis drei Objekten pro Jahr noch bauen?

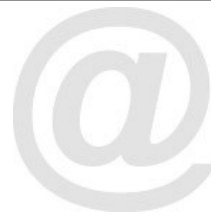
Unsere Landreserven erlauben es, während etlichen Jahren durch Projekte auf eigenem Bauland zu wachsen.

Ist die Wachstumsstrategie nach dem Ende der Entwicklung der eigenen Areale beendet?

Nein, wir wollen weiterhin nachhaltig profitabel wachsen. Das erfolgt aber kontrolliert und mit einem gesunden Augenmass.

Unter der Annahme der vollständigen Zeichnung der neuen Aktien beträgt die Anzahl Aktien nach der Erhöhung 1'931'305 Aktien im Nennwert von je 10 CHF. Zudem steigen die Eigenmittel ohne Berücksichtigung von Gewinnen aus der Geschäftstätigkeit um 25.3 Mio. CHF auf 290.7 Mio. CHF an. Die Espace-Aktien wurden auf OTC-X zuletzt zu Preisen von 146 CHF gehandelt. Auf dieser Kursbasis sind die Titel mit einem Discount zum NAV bewertet und weisen eine für Immobiliengesellschaften durchschnittliche Dividendenrendite von 3% auf. Angesichts der mittelfristig zu erwartenden steigenden Gewinne sind auch

Datum: 08.04.2016



Schweizer Aktien
3011 Bern
031 381 90 90
www.nebenwerte.schweizeraktien.net

Medienart: Internet
Medientyp: Infoseiten

Online lesen

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

höhere Ausschüttungen möglich, so dass sich ein Investment für langfristig denkende Anleger auszahlen dürfte.

-- Download als PDF --