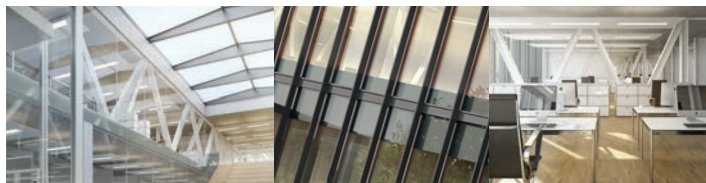


FOCUS



Finanzen stärken und nachhaltig profitabel wachsen

**Interview mit
Dr. Christoph M. Müller,
Präsident des Verwaltungsrates
der Espace Real Estate Holding AG**



Wie schätzen Sie den Immobilienmarkt im Anlageraum der Espace Real Estate Holding AG (Espace) ein?

Nach wie vor sind Anlageobjekte gesucht. Das Preisniveau der Liegenschaften steigt momentan nicht mehr. Es ist aber immer noch hoch und kann allenfalls leicht zurückgehen wie in anderen Regionen der Schweiz.

Wie sieht die Entwicklung bei den Mietzinsen aus?

Bei den Mietzinsen ist eine rückläufige Tendenz festzustellen. Insbesondere für die industriell genutzten Flächen hat der freie Wechselkurs des Schweizer Frankens zum Euro im Jahr 2015 die Nachfrage und damit die Preise negativ beeinflusst.

Welche Auswirkungen haben die vorerwähnten Entwicklungen auf die Investitionen von Espace?

Espace will ihr Immobilien-Portfolio vorsichtig verjüngen und ausbauen. Diese strategische Ausrichtung ist langfristig ausgelegt. Ihre Umsetzung nimmt Jahre in An-

spruch. Es gibt derzeit keinen Grund, davon abzuweichen. Die Investitionen orientieren sich konsequent an den Gegebenheiten des lokalen Marktes. Espace investiert in Nutzungen, bei denen eine konkrete Nachfrage vorhanden ist. Im Vordergrund stehen Wohnliegenschaften, teilweise ergänzt mit altersgerechtem Wohnraum, Pflegewohngruppen oder Wohngemeinschaften für Studenten und ältere Personen.

Gehen durch die aktuelle Marktsituation die Gewinne von Espace nicht zurück?

Das kontinuierliche Wachstum und die Verjüngung der Liegenschaften erlauben Espace, die Erlöse aus Vermietung trotz des Preisdrucks zu steigern. Der Gesamtaufwand, insbesondere die Fixkosten und der Finanzaufwand erhöhen sich in deutlich geringerem Umfang. Bereinigt um einmalige Erträge und Aufwände verbessert sich dadurch der Gewinn stetig.

Espace plant eine Kapitalerhöhung. Wofür werden die neuen Mittel verwendet?

Espace verfügt über reichlich Bauland an Standorten mit einer konkreten Nachfrage. Espace will diese Wachstumschance nutzen und mit ungefähr gleichbleibenden fixen Kosten höhere Erlöse aus Vermietung und einen höheren Gewinn erzielen.

Wie sieht die Projektpipeline aus?

103 Wohnungen sind im Bau und weisen bereits einen guten Vermietungsstand auf. Für 87 Wohnungen läuft das Baubewilligungsverfahren. 168 Wohnungen und ein Geschäftshaus sind in Planung. Zusätzlich werden 150 Wohnungen und ein Geschäftshaus saniert. Daraus ergibt sich für die nächsten zwei bis vier Jahre ein profitables Investitionsvolumen von CHF 172 Mio.

Reicht das Neugeld aus einer Kapitalerhöhung im Umfang von ca. CHF 25 Mio. für die Eigenkapitalunterlegung dieser Investitionen?

Natürlich nicht. Espace will finanzstark bleiben und eine Eigenkapitalquote von ca. 40% beibehalten. Nebst dem Neugeld aus der Kapitalerhöhung fließt der Wert des eigenen zu überbauenden Landes in die Investitionen. Zudem stehen die nicht ausgeschütteten Anteile aus den Gewinnen der nächsten Jahre zur Verfügung.

Wie wird sich die Dividende in Zukunft entwickeln?

Die Gelder müssen zuerst investiert werden, um neue Erträge zu erbringen. Der Gewinn pro Aktie auf der erhöhten Anzahl Titel kann daher vorübergehend sinken. Das heisst aber nicht, dass die Dividende gesenkt werden soll. Im Gegenteil, der vorsichtige Wachstumskurs wird - wie bereits erläutert - höhere Gewinne bringen. Es ist das Ziel von Espace, die Dividende mittelfristig zu erhöhen.

Wird die Dividende weiterhin aus Kapital-einlagereserven verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei bleiben?

Nach der Kapitalerhöhung und der Auszahlung der Dividende im Mai 2016 betragen die Kapitaleinlagereserven ca. CHF 122 Mio. Dieser Betrag reicht aus, um die Dividende während ca. 15 Jahren mit den vorerwähnten Steuervorteilen auszuschütten. Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung wollen diese Dividendenpolitik weiterführen.

Dr. Christoph M. Müller (1948) ist seit 1982 als Wirtschaftsanwalt mit eigener Kanzlei in Zürich tätig.

Dr. Müller ist Mitglied des Gesellschafterausschusses und des Aufsichtsrates der Vaillant Group, Remscheid/DE, sowie Präsident der Verwaltungsräte der Warteck Invest AG, Basel, und der Espace Real Estate Holding AG, Biel.

Attraktive Kapitalerhöhung

Espace will den Bestand der Renditeeigenschaften durch Neubauten und Gesamtsanierungen weiter erhöhen und verjüngen. In den nächsten zwei bis vier Jahren sind Investitionen im Umfang von ca. CHF 172 Mio. geplant (die Projektliste finden Sie unter www.espacereal.ch/projekte). Gleichzeitig soll die solide Finanzlage erhalten bleiben. Espace bietet ihren Aktionären daher aus dem genehmigten Kapital eine aktionärsfreundliche Kapitalerhöhung mit einem an der OTC-X gehandelten Bezugsrecht an.

- Bezugsverhältnis:
1 neue Aktie auf 8 bestehende
- Neu auszugebende Aktien:
maximal 214'589
- Ausgabepreis: CHF 118.00
- Bezugsrechtshandel:
4. bis 21. April 2016, 17.00 Uhr
- Zeichnungsfrist:
4. bis 22. April 2016, 12.00 Uhr
- Liberierungsdatum: 29. April 2016
- Zufließende, neue Mittel:
maximal CHF 25'321'502.00

Der Emissionsprospekt und eine Kurzinformation stehen auf unserer Homepage unter www.espacereal.ch/investoren/kapitalerhöhung_2016_zur_Verfügung.

Auffrischung der Corporate Identity

Die Homepage von Espace entspricht technisch wie auch visuell nicht mehr den heutigen Erwartungen. Aus diesem Anlass haben wir eine Erneuerung der Corporate Identity eingeleitet.

Gemeinsam mit einer Kommunikationsagentur analysieren wir in Workshops unseren bisherigen Auftritt und entscheiden Schritt für Schritt, wie sich Espace in Zukunft präsentieren soll. Dabei erfinden wir uns nicht komplett neu, sondern bauen auf unsere bewährten Werte - kombiniert mit einem zeitgemässen Erscheinungsbild.

An der Generalversammlung vom 12. Mai 2016 werden wir den Firmenauftritt vorstellen und am 1. Juni 2016 wird unsere Homepage voraussichtlich aufgeschaltet werden. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer neuen Webseite.

www.espacereal.ch

Luterbach, Nordstrasse 11 Planung Campus (Neubau Schaffner)



Unsere langjährige Mieterin, die Elektronikkomponentenherstellerin Schaffner EMV AG, will am Platz der alten Produktionshallen in Luterbach ihren neuen Hauptsitz unterbringen. Derzeit sind in Luterbach rund 110 Mitarbeitende beschäftigt. Espace plant ein modernes und energieeffizientes Gebäude mit über 5'000 m² Nutzfläche. Baubeginn ist im Sommer/Herbst 2016, der Einzug ist auf Ende 2017 geplant. In einem nächsten Schritt soll auf dem Areal ein weiterer Neubau entstehen, mit dem Ziel, dort einen Campus für Hochtechnologie-Unternehmen zu etablieren.

Biel, Solothurnstrasse 1, «Factory 1» Inbetriebnahme des Ostflügels



Der grosse Sachschaden, welcher durch den Dachstockbrand im Juli 2015 entstand, wurde inzwischen vollständig behoben. Unsere Ankermieterin, die Keller Trading SA, konnte die instand gesetzten Räume Mitte Dezember 2015 beziehen. Die zweite Mieterin, die Pierre Liechti Architectes SA, verlegte ihre Tätigkeiten während der Reparaturarbeiten in die Atelierräume des benachbarten Nordtrakts in der «Factory 1». Inzwischen sind die Arbeiten abgeschlossen. Die Räumlichkeiten können ab März 2016 vermietet werden.

Veränderungen im Espace-Team

Lars Egger

Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte,
Mitglied der Geschäftsleitung

Im Januar 2016 wurde Lars Egger zum Mitglied der Geschäftsleitung der Espace Real Estate Holding AG befördert. Wir gratulieren!



Jacques Hennet

Immobilien-Verantwortlicher

Jacques Hennet kam im Jahr 2003 durch die Fusion mit Mabinvest SA zum Espace-Team. Kompetent hat er seither die Liegenschaften in Valbirse, Tramelan und Delémont betreut. In den letzten Jahren koordinierte er den Aus- und Umzug der Schaublin Machines SA, den Ein- und Auszug von Tornos, Usinesonore und anderer Mieterinnen und war - auch nach seiner ordentlichen Pensionierung - beim Abbruch und Rückbau der alten Schaublin-Fabrikgebäude in Valbirse massgeblich beteiligt.

Jacques, zu Deinem wohlverdienten Ruhestand wünschen wir Dir alles Gute. Geniesse die Jahre, die noch vor Dir liegen und lass es Dir so richtig gut gehen.

Herzlich,
Deine Kolleginnen und Kollegen

