

Medienmitteilung der Espace Real Estate Holding AG

### Espace mit erfreulichem Jahresergebnis

Biel/Solothurn, 29. März 2018. Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) erzielte 2017 ein erfreuliches Jahresergebnis. Der Gewinn stieg um CHF 0.26 Mio. (2.2%) auf CHF 11.95 Mio. (Vorjahr CHF 11.69 Mio.).

- Der **Liegenschaftserfolg** erhöhte sich um 1.7% auf CHF 25.8 Mio. (CHF 25.4 Mio.).
- Der **Liegenschaftsaufwand** sank um 12.5%.
- Der **Finanzaufwand** verringerte sich um 7.5%.
- Der **Marktwert** des Immobilienportfolios erhöhte sich um 2.5% auf CHF 639.8 Mio.
- Der **Verwaltungsrat** beantragt der Generalversammlung vom 17. Mai 2018 die Ausschüttung einer erhöhten Dividende aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie.

Die **Erlöse aus Vermietung** erhöhten sich aufgrund der Neubauten um CHF 0.5 Mio. Wegen Liegenschaftsverkäufen im Vorjahr fielen jedoch Erträge von CHF 0.9 Mio. weg. In der Summe sank der Erlös aus Vermietung um CHF 0.4 Mio. Demgegenüber wirkte die strategische Stossrichtung zur Verjüngung und Modernisierung des Portfolios: Der **Liegenschaftsaufwand** sank deutlich um CHF 0.9 Mio. (-12.5%). Unter dem Strich stieg der **Liegenschaftserfolg** gegenüber dem Vorjahr um CHF 0.5 Mio. (+1.7%) auf CHF 25.8 Mio.

Das **Renditeportfolio** erweiterte sich um die erste Etappe der 36 neuen Wohnungen «Les Amis» am Narzissenweg in Biel. 34 Wohnungen wurden bereits vermietet. Die zweite Etappe (36 Wohnungen) befindet sich derzeit im Bau. Die Sanierung von 154 Wohnungen am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil wurde abgeschlossen. Alle Wohnungen wurden wieder vermietet.

In Lengnau und an der Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn wurden **Arrondierungskäufe** getätigt.

Demgegenüber wurden drei **Liegenschaften verkauft**. Der Gesamtwert betrug CHF 13.8 Mio. Es handelte sich um eine kommerziell genutzte Liegenschaft in Zofingen und um eine Wohnliegenschaft mit Gewerbeanteil in Langenthal. Im Weiteren trennte sich Espace von einer Baulandparzelle in der Stadt Grenchen.

Aufgrund der Akquisitionen und Investitionen und trotz des negativen Bewertungseffektes stieg der **Marktwert der Immobilien** um CHF 15.6 Mio. auf CHF 639.8 Mio. (+2.5%). Der Neubewertungseffekt lag im Berichtszeitraum bei CHF -1.3 Mio. (Vorjahr CHF -0.8 Mio.).

Espace setzt weiterhin auf einen **nachhaltigen Mietwohnungsbau** mit langfristigen Vermietungschancen. Begonnen wurde jeweils mit dem Bau der zweiten Etappe «Visavie» (58 Wohnungen) in Biel und «Volaare» (83 Wohnungen) in Zuchwil. Die sich ebenfalls in Realisierung befindende Überbauung «Espace Birse» (53 Wohnungen) in Valbirse bietet neben konventionellen Wohnungen auch Kleinwohnungen mit Services.

Vom Gesamtertrag betrug der **Wohnanteil 34.9%**. Er wurde in den letzten Jahren stetig erhöht. Espace will diese Strategie fortsetzen.

Das Schwergewicht liegt weiterhin auf Wohnbauprojekten, jedoch werden auch Chancen bei **kommerziellen Liegenschaften** gezielt ergriffen. Zum Beispiel im Gewerbeareal an der Nordstrasse in Luterbach. Das Gebiet befindet sich in einem Entwicklungsschwerpunkt von überregionaler Bedeutung. Die Neuansiedelung des Biotech-Konzerns Biogen in unmittelbarer Nachbarschaft führte dazu, dass neue Mieter für Espace gewonnen werden konnten. Espace will diesen Standort zu einem «Campus» weiterentwickeln, um vom dynamischen Umfeld zu profitieren. Aus diesem Grund wurde Anfang 2018 auch der Bau des neuen Firmensitzes mit Forschungs- und Entwicklungsabteilung der Firma Schaffner mit einer Investitionssumme von CHF 17.0 Mio. ausgelöst.

Der **Leerstand der Renditeliegenschaften** sank leicht auf 9.9% (Vorjahr 10.1%). Die Prozentzahl beinhaltet auch Leerstände derjenigen Liegenschaften, bei denen eine Sanierung oder ein Verkauf beabsichtigt ist. Die geringe Reduktion des Leerstands gegenüber dem Vorjahr ist darauf zurückzuführen, dass einzelne ausgelaufene Mietverträge kommerzieller Flächen teilweise erst ab Mitte 2018 erneuert werden konnten.

**Das Eigenkapital** betrug Ende 2017 CHF 298.1 Mio. beziehungsweise CHF 154.40 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt komfortable 44.8%.

**Der Finanzaufwand** reduzierte sich um CHF 0.7 Mio. (-7.5%). Die mittlere Verzinsung betrug 2.17% bei einer mittleren Fälligkeit von 4 Jahren und 3 Monaten.

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 17. Mai 2018 die Ausschüttung einer erhöhten **Dividende** aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie. Per Ende 2017 betragen die Kapitaleinlagereserven CHF 114.0 Mio. beziehungsweise CHF 59.04 pro Aktie.

Die **Aktien von Espace** legten im Berichtsjahr um 1.36% zu und schlossen zum Jahresende bei CHF 149.00. Zusammen mit der Ausschüttung von CHF 4.50 betrug die Gesamtperformance 4.42%.

### **Veränderungen im Verwaltungsrat**

Herr Jean-Marc Villeneuve verzichtet an der Generalversammlung vom 17. Mai 2018 auf eine Wiederwahl in den Verwaltungsrat der Espace Real Estate Holding AG. Der Verwaltungsrat dankt ihm für seine wertvolle Mitarbeit. Er war seit 15 Jahren Mitglied des Verwaltungsrates und prägte in dieser Zeit massgeblich die erfolgreiche Entwicklung der Gesellschaft. Der Verwaltungsrat schlägt der Generalversammlung neu Herrn Theodor F. Kocher zur Wahl in das Gremium vor.

### **Ausblick**

Die schweizerische Wirtschaft profitierte von der Erholung der Weltwirtschaft und der Abwertung des Frankens. Die intakten Auftragsbestände der Betriebe im verarbeitenden Sektor und die gesteigerte Investitionsbereitschaft stimmen zuversichtlich. So werden Investitionen in Betriebsliegenschaften vorangetrieben oder vermehrt Stellen geschaffen. Die Nachfrage nach industriellen und gewerblichen Mietflächen wurde leicht belebt, verharrt aber weiterhin auf tiefem Niveau. Am Arbeitsmarkt setzt sich die graduelle Erholung ebenfalls fort. Die Wohnbevölkerung wird leicht ansteigen, allerdings deutlich unter dem Durchschnitt der letzten 10 Jahre.

Aufgrund des anhaltend starken Anlagedrucks der Investoren wurde viel gebaut. Als Folge davon sanken die Mietpreise. Problematisch ist dabei, dass die steigenden Preise der Renditeliegenschaften im Kontrast zum Rückgang der Endnachfrage stehen. Entsprechend vergrössert sich das Risiko von Preiskorrekturen. Das Umfeld für Immobilienanlagen wird schwieriger.

Espace begegnet dieser Entwicklung mit verschiedenen Massnahmen. Zum einen werden die Investitionsentscheide weiterhin selektiv erfolgen, zum anderen soll die Nähe zum Kunden und zum Markt intensiviert werden. Verstärkte Vermietungsanstrengungen unter Anwendung von innovativen Konzepten und Instrumenten werden nötig sein, damit weiterhin erfolgreich vermietet werden kann und die Leerstände im Portfolio weiter sinken. Die Bewirtschaftung der bestehenden Renditeliegenschaften wird eine zentrale Rolle spielen. Investitionen in den Bestand werden zu einer valablen Alternative zu Neubauten.

Angesichts dieser Weichenstellung sind der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung überzeugt, dass Espace gut für die Zukunft gewappnet ist. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und den Mietern für die gute Zusammenarbeit sowie dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

Der Jahresbericht 2017 wird ebenfalls heute, 29. März 2018, auf unserer Homepage [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch) publiziert und steht dort zum Download bereit.

### Weitere Auskünfte erteilen:

#### Dr. Christoph M. Müller

Präsident des Verwaltungsrates  
044 221 08 00  
cmm@imschwert.ch  
www.espacereal.ch

#### Lars Egger

Vorsitzender der Geschäftsleitung  
032 624 90 00  
lars.egger@espacereal.ch  
www.espacereal.ch

### Firmenporträt

- Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) ist eine Immobilienanlagegesellschaft mit Sitz in Biel, deren Aktien zu den ausserbörslich meistgehandelten Titeln gehören. Die Aktien werden auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Zürcher Kantonalbank (eKMU-X) gehandelt.
- Die Gesellschaft investiert in Immobilien in den Kantonen Bern, Solothurn, Aargau, Luzern und Schaffhausen.
- Per 31.12.2017 betrug der Wert des Immobilienportfolios CHF 639.82 Mio.; das Eigenkapital CHF 298.15 Mio.
- Dividenden werden aus den bedeutenden Kapitaleinlagereserven von CHF 59.04 pro Aktie (Stand 31.12.2017) verrechnungssteuerfrei ausgeschüttet und unterliegen für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz nicht der Einkommenssteuer.
- Espace beabsichtigt, weiterhin nachhaltig profitabel zu wachsen und den Immobilienbestand zu verjüngen. Dazu werden vorwiegend neue Wohnimmobilien auf eigenen Baulandreserven realisiert sowie Liegenschaften im Bestand saniert.

Auf der nächsten Seite finden Sie die Kennzahlen im Überblick

### Kennzahlen im Überblick

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	Einheit	2017	2016	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'779	25'348	1.70 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	1'694	2'324	-27.11 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-1'306	-916	42.58 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-2'927	-3'069	-4.63 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'240	23'687	-1.89 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	15'038	14'824	1.44 %
Periodengewinn	TCHF	11'954	11'692	2.24 %

<b>BILANZ</b>	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	298'153	294'433	1.26 %
Eigenkapitalquote	%	44.41	44.82	-0.41
Anlagedeckungsgrad	%	46.27	46.72	-0.45
Net Gearing	%	106.89	103.98	2.91

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	639'815	624'198	2.50 %
Renditeliegenschaften	TCHF	552'807	547'507	0.97 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	33'703	20'179	67.02 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'305	56'512	-5.67 %
Liegenschaften	Anzahl	65	66	-1.52 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'152	1'212	-4.95 %

		2017	2016	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	9.92	10.15	-0.23
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.14	6.21	-0.07
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.61	4.43	0.18

<b>MITARBEITENDE</b>	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	12	10	20.00 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	990	810	180

<b>AKTIEN</b>	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-220	-3'050	-92.79 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'085	1'928'255	0.15 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	626	600	4.33 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.97	54.43	0.54

<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>	Einheit	31.12.2017	31.12.2016	Veränderung
Aktienkurs	CHF	149.00	147.00	1.36 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	154.40	152.69	1.12 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	59.04	63.63	-7.21 %

		2017	2016	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.19	6.06	2.09 %
Dividende (2017 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	4.75	4.50	5.56 %