

Espace erhöht Gewinn und Kapital

Biel/Solothurn, 18. März 2016. **Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) berichtet über ein erfolgreiches Geschäftsjahr 2015.**

- **Der Periodengewinn stieg um 5.1% auf CHF 12.3 Mio. (CHF 11.7 Mio.). Massgebend dafür sind der um CHF 0.6 Mio. höhere Erlös aus Vermietung, die Zunahme des Liegenschaftserfolges um 8% auf CHF 24.7 Mio. (CHF 22.9 Mio.) und die Auflösung von nicht mehr benötigten Rückstellungen für Steuern von CHF 2.9 Mio.**
- **Der Gewinn pro Aktie beträgt CHF 7.17 (CHF 6.82)**
- **Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 5.8% auf CHF 625.7 Mio. (591.3 Mio.)**
- **Die Performance der Aktie betrug im Jahr 2015 total 13.7%**
- **Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung, eine unveränderte Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.50 auszubezahlen. Sie ist für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz verrechnungs- und einkommenssteuerfrei**

Espace will den Bestand an Renditeliegenschaften durch Neubauten und Gesamtanierungen weiter erhöhen und verjüngen. In den nächsten zwei bis vier Jahren sind Investitionen im Umfang von rund CHF 172 Mio. geplant. Gleichzeitig soll die solide Finanzierung erhalten bleiben. Espace bietet daher ihren Aktionären aus dem genehmigten Kapital eine aktionärsfreundliche Kapitalerhöhung mit einem auf den elektronischen Handelsplattformen der Berner Kantonalbank (OTC-X) und der Zürcher Kantonalbank (eKMU-X) gehandelten Bezugsrecht an.

- **Bezugsverhältnis: 1 neue Aktie auf 8 bestehenden Aktien**
- **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**

Markante Wertsteigerungen der Renditeliegenschaften

Der Wert der Renditeliegenschaften erhöhte sich um 10.0% auf CHF 549.3 Mio. Massgebend dafür war die Überführung von zwei neuen Wohnliegenschaften im Wert von CHF 38.0 Mio. in die Kategorie der Renditeliegenschaften. Andererseits wurden nebst diversen wertvermehrenden Unterhaltsarbeiten bei drei Liegenschaften bedeutende Renovationen und Sanierungen im Umfang von CHF 16.9 Mio. ausgeführt. Gesamthaft betragen die Investitionen im Jahr 2015 CHF 32.8 Mio. Das Immobilienportfolio ist dadurch nicht nur gewachsen, es hat auch eine deutliche Verjüngung erfahren.

Zwei Wohnliegenschaften fertiggestellt und zwei im Bau

Die Wohnüberbauung «Schwanengasse» in Biel, Schwanengasse 21 - 29 (62 Wohnungen und 509 m² Dienstleistungsfläche) ist fertiggestellt und weitgehend vermietet. Die Überbauung «Chilchmatt» in Lengnau BE, Kirchmattweg 4 - 8 (26 Wohnungen) ist grösstenteils vermietet und wurde in die Renditeliegenschaften überführt.

Die erste Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» in Zuchwil (31 Wohnungen) ist weit fortgeschritten. Die ersten Mieter werden im April 2016 einziehen. Der Stand der Vermietungen ist erfreulich.

Die Realisierung des Wohnparkes «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (72 Wohnungen) schreitet ebenfalls zügig voran. 36 Wohnungen werden im Herbst 2016 bezugsbereit sein. Mehr als die Hälfte davon sind heute bereits vermietet oder reserviert.

Umfangreiche Gesamtsanierungen und Ausbauten

Bei der Liegenschaft Sägestrasse 73 in Köniz (6'014 m² Dienstleistungs- und Lagerfläche) sind die Gesamtsanierung und die Umnutzung von Lagerflächen in eine Tiefgarage abgeschlossen. Die Flächen sind bis auf einen geringen Teil des Lagers vermietet. Die Innensanierung der Gebäude Amselweg 1 - 5 und Drosselweg 40 in Zuchwil (74 Wohnungen) wurde unter Betrieb ohne erwähnenswerte Schwierigkeiten durchgeführt.

Kurz vor dem Abschluss der insgesamt sechs Sanierungsetappen bei der Liegenschaft «Factory1», Solothurnstrasse 1 in Biel, brach im Dachstock des Ostflügels ein grosser Brand aus. Die erheblichen Schäden sind weitgehend behoben. Die Hauptmieterin bezog im Dezember 2015 die wiederhergestellten Räume. Die verbleibende Fläche wird im Verlauf des zweiten Quartals 2016 instand gesetzt und bezugsbereit sein.

Höherer Erlös aus Vermietung

Der Erlös aus Vermietung stieg um 1.9% auf CHF 31.3 Mio. (CHF 30.7 Mio.), obwohl weiterhin wesentliche Leerstände im Umfang von 13.7% (13.0%) zu verzeichnen waren. Die Leerstandsquote erklärt sich mit Sanierungen, Erstvermietungen und einer geringeren Nachfrage nach kommerziellen Flächen. Letzteres aufgrund der veränderten Wechselkursituation zum Euro. Etliche Neuvermietungen werden zudem erst im Jahr 2016 ganzjährig ertragswirksam. Die Leerstände haben die folgenden Ursachen:

Verkaufsabsicht	1.1 %
Sanierung und Sanierungsabsicht	4.4 %
Erstvermietung	3.3 %
<u>Nicht erzielte Wiedervermietungen</u>	<u>4.9 %</u>
Total	13.7 %

Der Liegenschaftsaufwand sank um 16.1% auf CHF 6.5 Mio. (CHF 7.8 Mio.), da der überwiegende Teil des Aufwandes für die Wiedervermietungen bereits im Vorjahr angefallen war. Der Liegenschaftserfolg verbesserte sich deshalb um 8.0% auf CHF 24.7 Mio. (CHF 22.9 Mio.). Die Eigenkapitalrendite vor Steuern fiel mit 4.5% (5.8%) tiefer aus, weil im Vorjahr ein besonders hoher Verkaufsgewinn (CHF 7.2 Mio.) erzielt worden war.

Kontinuierliches Wachstum geplant

Für die Wohnüberbauungen «Hasenmatt» in Grenchen (36 Wohnungen) und «Espace Birse» in der Gemeinde Valbirse BE (25 altersgerechte Wohnungen und 26 Mietwohnungen) wurden die Baugesuche eingereicht. Der Baubeginn ist im 2. Semester 2016 geplant.

Derzeit werden die Baueingaben für zwei Wohnbauprojekte und ein Geschäftshaus vorbereitet. In Biel an der Schwanengasse sollen ein weiteres Wohnhaus mit 58 Wohnungen und in Zuchwil eine weitere Etappe der Wohnüberbauung «Volaare» entstehen. Hier will Espace 36 Altbauwohnungen durch ca. 80 neue Wohnungen ersetzen.

In unmittelbarer Nachbarschaft der Ansiedlung eines Produktionsbetriebes der amerikanischen Biogen-Gruppe in Luterbach SO plant Espace ein polyvalent nutzbares Geschäftshaus, welches von unserer langjährigen Mieterin, der Schaffner-Gruppe (Schaffner), vollständig für 15 Jahre gemietet wird. Schaffner beschäftigt weltweit über 3'000 Mitarbeitende. Im neuen Gebäude werden der Hauptsitz, das Labor, die Forschung und die Entwicklung untergebracht.

An grösseren Sanierungen sind zwei geplant: Anfang 2016 wurde die Sanierung der Liegenschaft Ost-ringstrasse 10 in Oensingen eingeleitet. Die langjährige Ankermieterin, die Medifilm AG, eine Gesellschaft der Galenica-Gruppe, hat die neuen Räume langfristig gemietet. In Zuchwil werden am Amselweg 3 und 5 weitere 72 Wohnungen innen vollständig saniert.

Gesamthaft beabsichtigt Espace, in den nächsten zwei bis vier Jahren an Standorten mit einer guten Mietnachfrage ungefähr CHF 172 Mio. in neue Renditeliegenschaften zu investieren.

Solide Finanzierung – Ausbau des Eigenkapitals

Die Eigenkapitalbasis ist mit einer Eigenkapitalquote von 41.1% (42.8%) und einem Anlagendeckungsgrad von 42.1% (43.8%) nach wie vor komfortabel. Espace will kontinuierlich wachsen und die solide Finanzierung beibehalten, um in Zeiten einer unsicheren Wirtschaftsentwicklung und nicht absehbarer Tendenzen am Finanzmarkt handlungsfähig zu bleiben. Der Verwaltungsrat hat daher entschieden, aus dem genehmigten Kapital im April 2016 eine aktionärsfreundliche Kapitalerhöhung zur Zeichnung aufzulegen.

Gute Performance der Espace-Aktie

Der Kurs der Espace-Aktie stieg im Jahr 2015 von CHF 135.00 auf CHF 149.00. Unter Berücksichtigung der Dividende betrug die Performance 13.7%. Im Vergleich dazu erreichte die Gesamrendite der schweizerischen Immobilienaktien (SXI Real Estate Total Return Index) 10.2% und der SPI^R Total Return Index 2.7%.

Ausblick

Die Schweizerische Nationalbank führte zur Schwächung des Schweizer Frankens Negativzinsen ein. Dadurch und wegen der generell sehr tiefen Hypothekarzinsen sanken die Renditeerwartungen von Immobilieninvestoren erneut. Weil die Preise für Immobilien bereits seit längerer Zeit hoch sind und wohl vorerst bleiben werden, sind die Immobilieninvestoren generell bereit, günstiger zu vermieten. Diese Entwicklung ist seit längerem für kommerzielle Flächen deutlich spürbar. Zunehmend ist sie in geringerem Masse auch am Wohnungsmarkt feststellbar.

Espace kann sich dieser Entwicklung nicht ganz entziehen. Die Bruttorendite des Immobilienportfolios ging 0.27 Prozentpunkte auf 6.59% (6.86%) zurück. Die Nettorendite blieb dank der Verjüngung des Portfolios mit 4.65% (4.64%) praktisch unverändert.

Diese Renditezahlen sind im aktuellen Umfeld überdurchschnittlich. Espace ist im Besitz von Bauland an interessanten Standorten, wo eine konkrete Nachfrage vorhanden ist. Die vorerwähnten Projekte sind auf diese Standorte ausgerichtet und erlauben, den Immobilienbestand profitabel zu erweitern. Espace will daher an ihrer Politik festhalten, das Immobilienportfolio zu verjüngen und vorsichtig zu erweitern.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, unseren Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für die geschätzten Leistungen.

Der Geschäftsbericht 2015 wird am 18. März 2016 auf der unten stehenden Website und am 1. April 2016 in der Druckversion publiziert werden.

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

Weitere Auskünfte erteilen:

Dr. Christoph M. Müller

Präsident des Verwaltungsrates

044 221 08 00

cmm@imschwert.ch

www.espacereal.ch

Theodor F. Kocher

Vorsitzender der Geschäftsleitung

032 624 90 00

theodor.kocher@espacereal.ch

www.espacereal.ch

Auf der Rückseite finden Sie eine Übersicht mit Kennzahlen.

		2015	2014	Veränderung in %
FINANZIELLE KENNZAHLEN				
Renditeliegenschaften	TCHF	549'294	499'363	10.00
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	19'826	42'619	-53.48
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	56'610	49'359	14.69
Total Immobilienbestand	TCHF	625'730	591'341	5.82
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	TCHF	31'252	30'682	1.86
Liegenschaftsaufwand	TCHF	-6'549	-7'803	-16.07
Liegenschaftserfolg	TCHF	24'703	22'879	7.97
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	21'700	24'655	-11.99
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	11'862	14'998	-20.91
Periodengewinn	TCHF	12'279	11'684	5.09
Eigenkapital	TCHF	265'440	260'754	1.80
Eigenkapitalquote	%	41.14	42.82	
Anlagedeckungsgrad	%	42.09	43.61	
Eigenkapitalrendite p.a. vor Steuern (gewichtet)	%	4.51	5.81	
Eigenkapitalrendite p.a. (ROE, gewichtet)	%	4.67	4.52	

BETRIEBLICHE KENNZAHLEN

Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.59	6.86	
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.65	4.64	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	13.73	13.00	
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis m ²)	%	12.28	13.86	
Ertragsausfallquote Renditeliegenschaften	%	13.82	13.33	
Anzahl Immobilien (Areale = 1 Immobilie)		54	54	-
Anzahl Mieter in Renditeliegenschaften (neue Zählweise)		1'144	1'100	4.00

KENNZAHLEN PRO AKTIE

Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'716'716	1'716'716	-
Eigene Aktien	Anzahl	-3'080	-3'875	-20.52
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'713'636	1'712'841	0.05
Gewinn pro ausstehender Aktie	CHF	7.17	6.82	5.04
Dividende (bzw. Dividendenantrag)	CHF	4.50	4.50	-
Eigenkapital (NAV) pro Aktie	CHF	154.90	152.23	1.75

VALOREN NUMMER

Espace Real Estate Namen 255'740