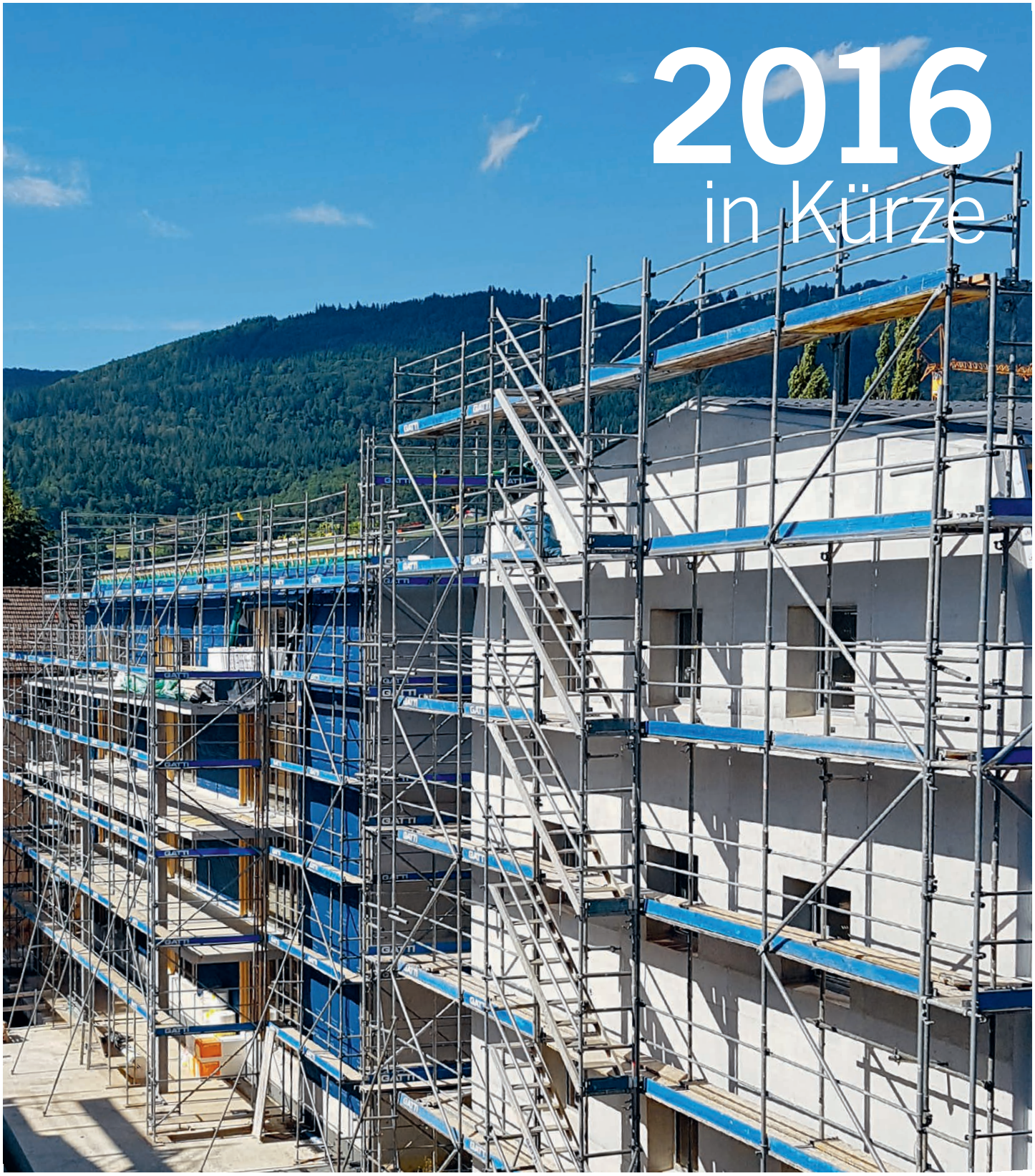
ESPACE
REAL ESTATE

2016
in Kürze



Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2016	2015	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'348	24'703	2.61 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	2'324	520	346.92 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	–916	–665	37.74 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	–3'069	–2'858	7.38 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'687	21'700	9.16 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	14'824	11'862	24.97 %
Periodengewinn	TCHF	11'692	12'279	–4.78 %

BILANZ	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	294'433	265'440	10.92 %
Eigenkapitalquote	%	44.82	41.14	3.68
Anlagedeckungsgrad	%	46.72	42.09	4.63
Net Gearing	%	103.98	126.87	–22.89

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	624'198	625'730	–0.24 %
Renditeliegenschaften	TCHF	547'507	549'294	–0.33 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	20'179	19'826	1.78 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	56'512	56'610	–0.17 %
Immobilien (Areale = 1 Immobilie)	Anzahl	51	54	–5.56 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'212	1'144	5.94 %

		2016	2015	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	10.15	13.73	–3.58
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	6.21	6.59	–0.38
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.43	4.64	–0.21

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	10	11	–9.09 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	810	850	–40.00

AKTIEN	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'716'716	12.50 %
Eigene Aktien	Anzahl	–3'050	–3'080	–0.97 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'928'255	1'713'636	12.52 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	600	551	8.89 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.43	52.61	1.82

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2016	31.12.2015	Veränderung
Aktienkurs	CHF	147.00	149.00	–1.34 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	152.69	154.90	–1.42 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	63.63	62.77	1.36 %

		2016	2015	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.06	7.17	–15.38 %
Dividende (2016 Antrag an Generalversammlung)	CHF	4.50	4.50	—

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) erzielte 2016 ein erfreuliches Jahresergebnis. Der Gewinn vor Steuern stieg um 25 % von CHF 11.9 Mio. auf CHF 14.8 Mio., und der Periodengewinn nach Steuern sank um 4.8 % von CHF 12.3 Mio. auf CHF 11.7 Mio. Diese abweichende Entwicklung liegt alleine in der ausserordentlichen Auflösung von Rückstellungen für Steuern im Vorjahr begründet. Die ordentliche Steuer 2016 beträgt CHF 3.1 Mio. Im Vorjahr konnte dagegen ein einmaliger Steuerertrag von CHF 0.4 Mio. verbucht werden. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung die Ausschüttung einer unveränderten Dividende aus den Kapitaleinlagereserven von CHF 4.50 pro Aktie. Die Dividende wird verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei ausgeschüttet.

Erreichte Stärkung des Wohnanteils

Espace verkaufte im Jahr 2016 drei grösstenteils gewerblich genutzte Liegenschaften, eine ältere Wohnliegenschaft und eine kleinere Baulandparzelle im Gesamtwert von CHF 26.6 Mio. Ausgebaut wurde das Portfolio durch die Fertigstellung und Vollvermietung der ersten Etappe der neuen Überbauung «Volaare» in Zuchwil (32 Wohnungen). In die Neubauten «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (36 Wohnungen) sind gegen Ende Jahr die ersten Mieter eingezogen. Die Sanierung der insgesamt 154 Wohnungen am Amselweg 1, 3, 5 und Drosselweg 40 in Zuchwil ist weit fortgeschritten. 120 Wohnungen sind bereits neu vermietet. In Neubauten und Sanierungen wurden CHF 23.4 Mio. investiert. Der Marktwert der Immobilien blieb mit CHF 624.2 Mio. (–0.2 %) praktisch unverändert.

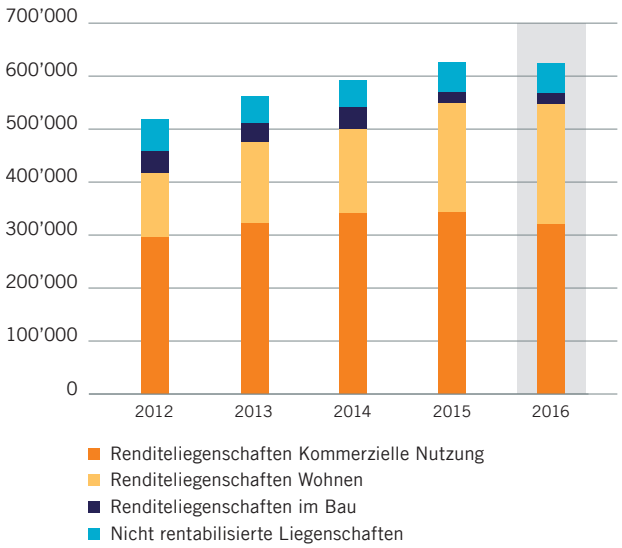
Geplanter Ausbau des Portfolios

Durch die vor Jahren eingeleitete Entwicklung hat sich der Anteil der Wohnliegenschaften am Marktwert der Renditeliegenschaften innerhalb von vier Jahren von 23.5 % auf 34.0 % erhöht. Espace will diese Strategie konsequent fortsetzen, damit Risiken reduziert und nachhaltige Gewinne erzielt werden können. In vielen Gemeinden ist heute der Wohnungsmarkt weitgehend gesättigt. Neue Angebote, die auf ein vor Ort nicht verfügbares Segment, beispielsweise Trendwohnungen für Junge, Wohnen mit Dienstleistung für ältere Personen oder preiswerte Kleinwohnungen ausgerichtet sind, erzielen nach wie vor ansprechende Renditen.

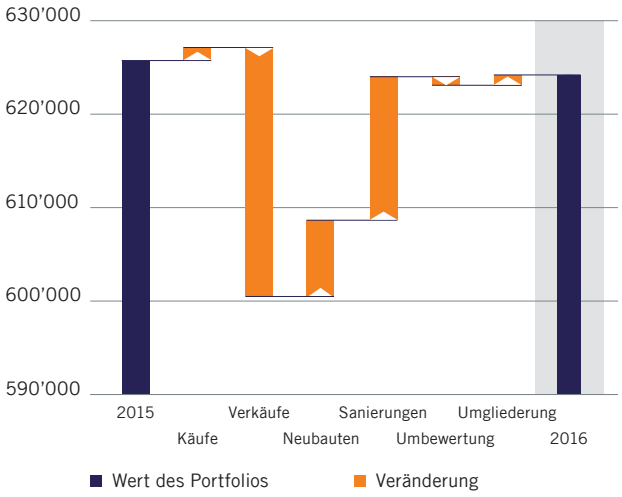
Gewinn vor Steuern in Mio. CHF

14.8	11.9
31.12.2016	31.12.2015

Immobilienportfolio in TCHF



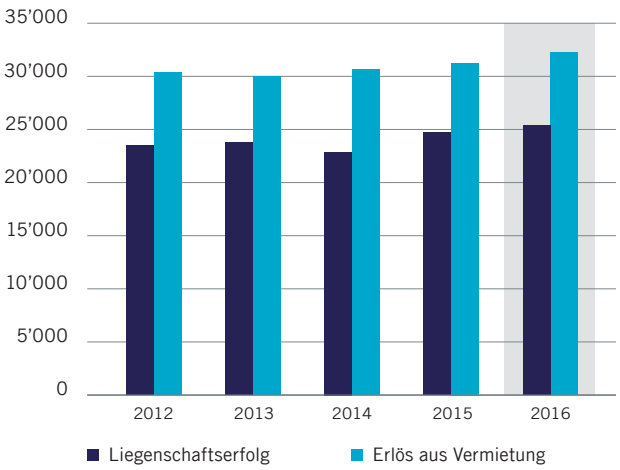
Veränderung im Portfolio in CHF



Geplante Investitionen in Mio. CHF

Jahr	Neubau	Sanierung	Total
2017	34	8	42
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17

Liegenschaftserfolg in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	2016	2015
Verkaufsabsicht	0.3	1.1
Sanierung und Sanierungsabsicht	4.4	4.4
Erstvermietung	2.3	3.3
Nicht erzielte Wiedervermietungen	3.1	4.9
Total	**10.1**	**13.7**

Erfreuliche Projektfortschritte

Espace verfügt über etliche Standorte, an denen Neubauten erfolgreich vermarktet werden können. Derzeit sind die zweite Etappe der Wohnsiedlung «Les Amis» am Narzissenweg in Biel (36 Wohnungen) und die Überbauung «Espace Birse» in Valbirse (52 Wohnungen) im Bau. Die Sanierung der verbleibenden 34 Wohnungen in Zuchwil wird Ende 2017 abgeschlossen.

Der Bau des Projektes «Schwanengasse» Baufeld B in Biel (65 Wohnungen und 325 m² Dienstleistungsfläche) beginnt in den nächsten Wochen. Die Baueingabe für zwei weitere Etappen der Überbauung «Volaare» ist in Vorbereitung. Das Projekt «Hasenmatt» in Grenchen wird derzeit den veränderten Marktgegebenheiten angepasst.

Höherer Liegenschaftserfolg

Die Mietzinsen standen 2016 generell unter Druck. Die Erst- und Neuvermietungen ergaben trotzdem einen um CHF 1.0 Mio. (+3.2 %) höheren Erlös. Die wegen der Neuvermietungen notwendigen Renovationen und Sanierungen liessen allerdings auch den Liegenschaftsaufwand um CHF 0.3 Mio. (+5.3 %) ansteigen. Der gesamthaft resultierende Liegenschaftserfolg betrug CHF 25.3 Mio.; das beste Ergebnis der letzten fünf Jahre.

Sinkende Leerstände

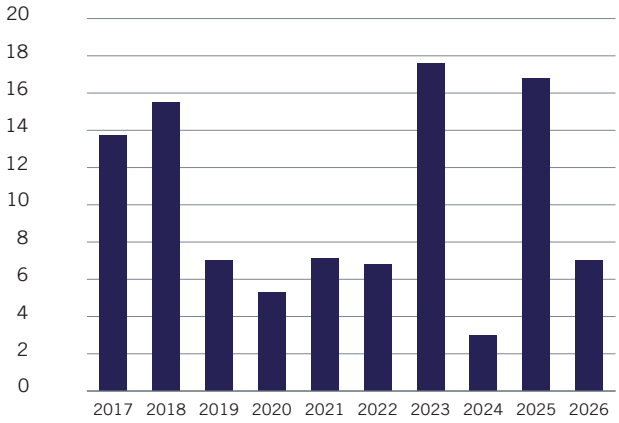
Espace wendet eine ausgesprochen strenge Darstellung der Leerstände an. Der Leerstand der Renditeliegenschaften ist von 13.7 % auf 10.1 % gesunken und ist damit auf den ersten Blick immer noch recht hoch. Diese Zahl enthält aber auch alle Leerstände, welche aus der Entwicklung (Erstvermietung, Sanierung, Verkaufsabsicht) entstanden. Der nebenstehenden Tabelle sind die Herkunft und die Veränderungen im Vergleich zum Vorjahr zu entnehmen. Dank vielfältiger Anstrengungen der letzten Jahre konnte im 2016 der Leerstand aus nicht erzielten Neuvermietungen auf ein Niveau unter 4 % gesenkt werden. Die Vermietung auch dieser Flächen beinhaltet weiterhin ein Ertragssteigerungspotenzial.

Starkes Eigenkapital

Die im Frühjahr 2016 durchgeführte Kapitalerhöhung wurde zu 100 % gezeichnet. Daraus flossen Espace Eigenmittel in Höhe von CHF 24.9 Mio. zu. Zusammen mit dem Jahresgewinn beträgt das Eigenkapital Ende 2016 nach Auszahlung der Dividende im Mai 2016 CHF 294.4 Mio. beziehungsweise CHF 152.69 pro Aktie (– 1.4 %). Die Eigenkapitalquote erhöhte sich auf komfortable 44.8 %, und die Eigenkapitalrendite vor Steuern stieg auf 5.3 %. Damit verfügt Espace über eine sehr starke Finanzlage und ist gut ausgestattet, den Immobilienbestand weiter zu verjüngen und auszubauen.

Das tiefe Zinsniveau erlaubte, neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen abzuschliessen. Zusätzlich gingen die Finanzverbindlichkeiten um CHF 18.8 Mio. zurück. Ende 2016 betrug die mittlere Finanzierungsdauer 5 Jahre und 2 Monate und die durchschnittliche Zinsbelastung 2.44 %.

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten in %



Attraktive Kapitaleinlagereserven

Von den neuen Mitteln aus der Kapitalerhöhung konnten CHF 22.8 Mio. den Kapitaleinlagereserven zugewiesen werden. Per Ende 2016 betrugen diese CHF 122.7 Mio. beziehungsweise CHF 63.63 pro Aktie. Damit kann das Dividendenbetreffnis voraussichtlich während mehr als 10 Jahren verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz einkommenssteuerfrei ausbezahlt werden.

Kapitaleinlagereserven in Mio. CHF

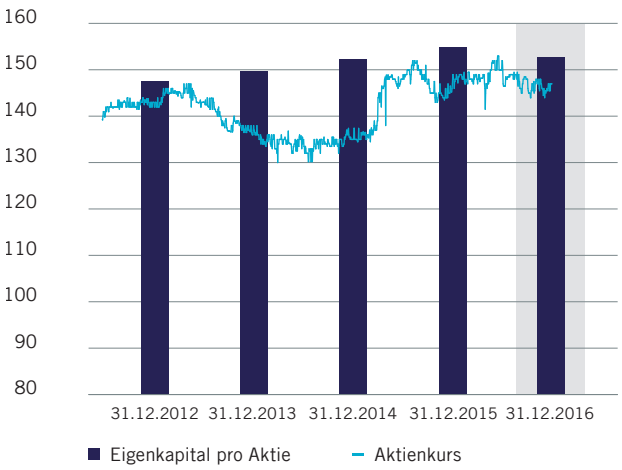
122.7	107.6
31.12.2016	31.12.2015

Performance der Espace-Aktie

Bei der Kapitalerhöhung im Mai 2016 wurden die neuen Aktien zu einem attraktiven Ausgabepreis von CHF 118.00 angeboten. Während der Kapitalerhöhung stiegen die Nachfrage nach Bezugsrechten und Espace-Aktien und damit der Kurs beider Effekten vorübergehend stark an. Das Bezugsrecht wurde rege und zu einem verhältnismässig hohen durchschnittlichen Kurs von CHF 3.07 gehandelt.

Nach Auszahlung der Dividende glitt der Kurs schrittweise wieder zurück. Im Vergleich zum Ende des Vorjahres sank der Kurs um CHF 2.00 auf CHF 147.00 pro Aktie. Unter Einbezug der Dividende und des durchschnittlich bezahlten Kurses für das Bezugsrecht beträgt die Jahresperformance 3.7 %.

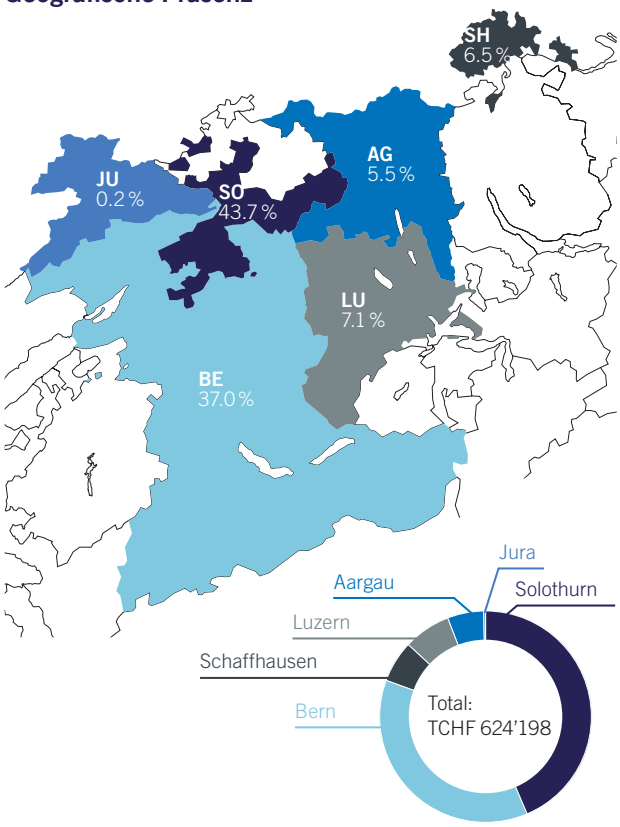
Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Aktionärsstruktur in %

	31.12.2016	31.12.2015
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.58	29.27
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.33	19.48
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.76
Übrige Aktionäre	41.18	40.31

Geografische Präsenz



Ausblick – Weiterführung der Strategie

Die internationale Wettbewerbsfähigkeit der Schweiz beginnt sich trotz der Frankenstärke zu erholen, und erste Anzeichen einer konjunkturellen Trendwende sind erkennbar. Die Nachfrage nach industriellen und gewerblichen Mietflächen verharrt aber weiterhin auf tiefem Niveau.

Im Gegensatz dazu verursachen die niedrigen Geldzinsen bei den meisten Finanzinvestoren einen Anlagenotstand. Darunter leiden ganz besonders Pensionskassen, welche gesetzliche und vertragliche Renten- und Verzinsungspflichten zu erfüllen haben. Es ist daher verständlich, dass solche Investoren vermehrt in Immobilien investieren, um sicherere Erträge und Anlagen mit stabileren Werten zu tätigen.

Insbesondere für vermietete Wohnliegenschaften werden nach wie vor hohe Preise bezahlt und zu tiefe Bruttorenditen in Kauf genommen, obwohl mehr neue Wohnungen entstehen als nachgefragt werden und die Mietpreise zunehmend unter Druck geraten. In einigen Regionen stieg der Leerwohnungsbestand deutlich über 2 %.

Der Mietzinsdruck bei gewerblichen und industriellen Mietflächen ist auch bei Espace spürbar. Die Wohnungen konnten dagegen bis heute gut vermietet werden, wobei eine Nachfragetendenz nach kleineren und preisgünstigeren Wohnungen feststellbar ist. Diese Nachfrage kann mit den angestossenen Projekten befriedigt werden.

Espace investiert nur an Standorten, wo eine konkrete Nachfrage besteht und achtet sorgfältig darauf, dass die Angebote auf die gesuchten Marktsegmente abgestimmt sind. Das ermöglicht Espace, die eingeschlagene Strategie zur Verjüngung des Immobilienbestandes und zur Erhöhung des Wohnanteils erfolgreich weiterzuführen.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung gehen aus heutiger Sicht davon aus, die bisherige Dividendenpolitik weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und den Mietern für die gute Zusammenarbeit sowie dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des
Verwaltungsrates

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der
Geschäftsleitung

«Schwanengasse» Biel/Bienne – Urbanes Wohnen an ruhiger Lage

Attraktiver Wohnraum an der renaturierten Schüss nahe der Bieler Innenstadt

Organe

Verwaltungsrat

Dr. Christoph M. Müller
Präsident

Jean-Marc Villeneuve
Mitglied

Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied

Jörg Kaufmann
Mitglied

Geschäftsleitung

Theodor F. Kocher
Vorsitzender

Isaak Meyer
Finanzen

Patrick Berger
Bewirtschaftung

Lars Egger
Entwicklungs- und Bauprojekte

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	Referenz	2016	2015
Betriebsertrag			
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	1	32'244	31'252
Erfolg aus Verkauf von Immobilien		2'324	520
Sonstige betriebliche Erträge	2	134	102
Total		**34'702**	**31'874**
Betriebsaufwand			
Liegenschaftsaufwand	3	–6'896	–6'549
Erfolg aus Neubewertung		–916	–665
Personalaufwand		–1'731	–1'633
Abschreibungen		–238	–282
Übriger Betriebsaufwand		–1'234	–1'045
Total		**–11'015**	**–10'174**
EBIT		**23'687**	**21'700**
Finanzergebnis			
Finanzertrag		0	1
Finanzaufwand		–8'863	–9'839
Total		**–8'863**	**–9'838**
EBT		**14'824**	**11'862**
Steuern		–3'132	417
Periodenergebnis		**11'692**	**12'279**

Aktiven	31.12.2016	31.12.2015
Flüssige Mittel	23'660	11'854
Übriges Umlaufvermögen	2'998	2'757
Umlaufvermögen	26'658	14'611
Immobilien	624'198	625'730
Übriges Anlagevermögen	6'057	4'851
Anlagevermögen	630'255	630'581
Total	**656'913**	**645'192**
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	329'812	348'613
Rückstellungen für latente Steuern	24'719	23'135
Übriges Fremdkapital	7'949	8'004
Fremdkapital	362'480	379'752
Eigenkapital	294'433	265'440
Total	**656'913**	**645'192**

Weitere Informationen

Kontakte

Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrats
+41 44 221 08 00
cmm@imschwert.ch

Theodor F. Kocher
Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
theodor.kocher@espacereal.ch

Isaak Meyer
Leiter Finanzen
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 04
isaak.meyer@espacereal.ch

Patrick Berger
Leiter Bewirtschaftung
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 10
patrick.berger@espacereal.ch

Lars Egger
Leiter Entwicklungs- und Bauprojekte
Mitglied der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 02
lars.egger@espacereal.ch

Agenda

Generalversammlung 2017
18. Mai 2017

Dividenden Ex-Datum
22. Mai 2017

Auszahlung der Dividende 2017
24. Mai 2017

Publikation Halbjahresbericht 2017
14. September 2017

Publikation Geschäftsbericht 2017
29. März 2018

Generalversammlung 2018
17. Mai 2018

Publikationsübersicht

Halbjahresbericht

Geschäftsbericht

Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter www.espacereal.ch

Aktie der Espace Real Estate Holding AG
Valor/ID: 255 740
ISIN: CH0002557400

Revisionsstelle
BDO AG, Solothurn

Immobilienbewertung
KPMG AG, Zürich

Impressum
Herausgeber: Espace Real Estate Holding AG
Gestaltung: Werbelinie AG, Bern und Thun
Publishing System: AST & FISCHER AG, Wabern
Publikationsdatum: März 2017

«Espace Birse» – Ein Blick in die Zukunft

Es tut sich etwas in Valbirse. Daran beteiligt sind eine Autobahn, eine junge Gemeinde und eine Investorin wie Espace, die Neues schafft.

Espace Real Estate Holding AG
Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

Espace Real Estate AG
Zuchwilerstrasse 43, Postfach 331, CH-4501 Solothurn
Telefon +41 32 624 90 00, info@espacereal.ch, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE