

1. Halbjahr 2018 in Kürze



Solothurn, Zuchwilerstrasse
Fassadensanierung

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	12'637	12'841	-1.59 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	-48	—	100.00 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	-457	-433	5.54 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-1'226	-1'568	-21.81 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	10'906	10'840	0.61 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	7'112	6'563	8.37 %
Periodengewinn	TCHF	5'593	5'143	8.75 %

BILANZ	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	294'465	298'153	-1.24 %
Eigenkapitalquote	%	42.81	44.41	-1.60
Anlagedeckungsgrad	%	44.47	46.27	-1.80
Net Gearing	%	113.79	106.89	6.90

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	657'912	639'815	2.83 %
Renditeliegenschaften	TCHF	553'982	552'807	0.21 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	50'693	33'703	50.41 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'237	53'305	-0.13 %
Liegenschaften	Anzahl	66	65	1.54 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'164	1'152	1.04 %

		1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	7.93	9.43	-1.50
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.99	6.06	-0.07
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.49	4.56	0.07

MITARBEITENDE	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	12	12	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	1'010	990	20

AKTIEN	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	0.00 %
Eigene Aktien	Anzahl	-990	-220	350.00 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'315	1'931'085	-0.04 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	641	626	2.40 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	55.07	54.43	0.64

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	30.06.2018	31.12.2017	Veränderung
Aktienkurs	CHF	140.50	149.00	-5.70 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	152.55	154.40	-1.20 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	54.31	59.04	-8.01 %

		1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	5.79	5.33	8.80 %
Dividende	CHF	4.75	4.50	5.56 %

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) kann über eine erfreuliche Geschäftsentwicklung im ersten Semester 2018 berichten. Der Periodengewinn stieg um 8.7 % auf CHF 5.6 Mio. (CHF 5.1 Mio.). Der Betriebsaufwand sank um 5.1 %, und der Finanzaufwand reduzierte sich um 11.3 %.

Ertragsausfälle weitgehend ausgeglichen

Im Vorjahr verkaufte Espace zwei Renditeliegenschaften, eine weitere wurde für einen Ersatzneubau abgebrochen. Deshalb reduzierten sich die Mieterträge um CHF 0.85 Mio. Diese Ertragsausfälle wurden aber nahezu ausgeglichen: Im Wesentlichen durch die Fertigstellung der ersten Etappe der Liegenschaft «Les Amis» am Narzissenweg in Biel mit insgesamt 36 Wohnungen (alle Wohnungen sind vermietet) sowie die sanierte und vollvermietete Liegenschaft mit 154 Wohnungen am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil. In der Summe fiel der Liegenschaftserfolg um CHF 0.2 Mio. (-1.59 %) auf CHF 12.6 Mio.

Ausbau der Wohnliegenschaften im Portfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 2.8 % auf CHF 657.9 Mio. (CHF 639.8 Mio.), hierzu trug der Kauf zusätzlicher Stockwerkeigentums-Einheiten an der Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn mit CHF 1.0 Mio. bei. Diese Flächen werden in Arztpraxen umgebaut und vermietet.

Die Wertsteigerung der Renditeliegenschaften im Bau betrug CHF 17.0 Mio. Investiert wurde in die folgenden im Bau befindlichen Wohnsiedlungen: Überbauung «Espace Birse» im Zentrum der Gemeinde Valbirse (52 Wohnungen), Bau der jeweils zweiten Etappe der Wohnsiedlung «Les Amis» in Biel (36 Wohnungen) und «Volaare» in Zuchwil (83 Wohnungen) sowie der zweiten Etappe «Visavie» in Biel (58 Wohnungen). Insgesamt befanden sich 229 Wohnungen im Bau, von denen 52 fertiggestellt wurden. Obwohl in der Gegend nach wie vor viel gebaut wird, stossen die Angebote von Espace auf eine gute Nachfrage. Beispielhaft dafür ist die entstehende Überbauung «Volaare» in Zuchwil. Sie entspricht unter anderem dem Bedarf an Wohnraum von Mitarbeitenden der Biogen International GmbH, die in Luterbach eine neue Produktionsanlage baut und den Betrieb mit rund 600 neuen Arbeitsplätzen im Jahr 2019 aufnehmen wird. Zu

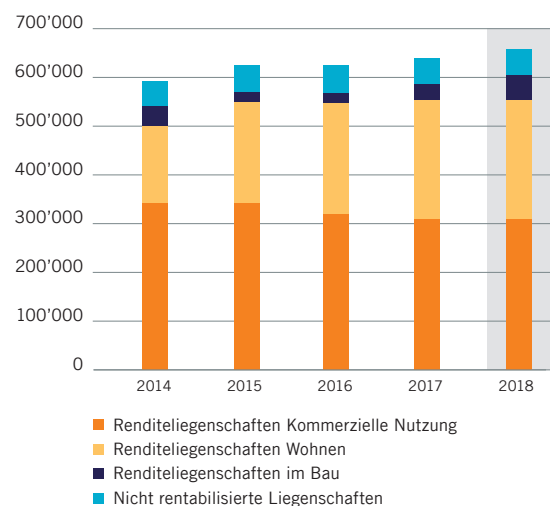
Periodengewinn in Mio. CHF

5.6 5.1

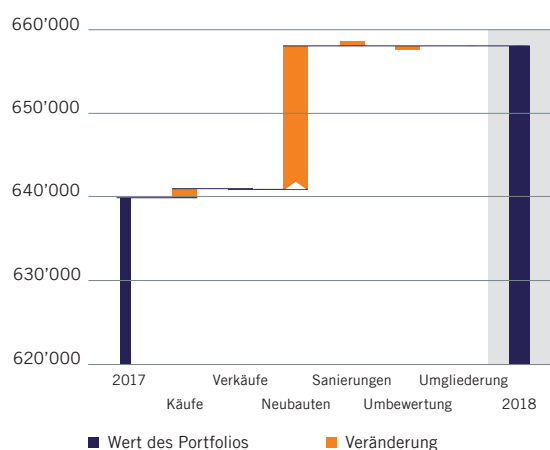
Halbjahr 2018

Halbjahr 2017

Immobilienportfolio in TCHF



Veränderung im Portfolio in CHF



diesem Zeitpunkt werden auch die Wohnungen in der Überbauung «Volaare» bezugsbereit sein. In Biel bietet die Überbauung «Les Amis» nicht nur Wohnraum, sondern erfüllt auch die Nachfrage nach Dienstleistungen, zum Beispiel mit einer Kinderkrippe oder mehreren Gästezimmern. Im Zeitalter der Berufstätigkeit beider Eltern und sich laufend verändernder Anforderungen an Wohnen bietet «Les Amis» vielseitige Möglichkeiten.

Im Bau befindet sich auch der neue Hauptsitz der Schaffner Gruppe (Schaffner) mit Forschungs- und Entwicklungsabteilung. Das Grundstück in Luterbach grenzt an das Entwicklungsgebiet Attisholz/Luterbach. Mit Schaffner wurde vor Baubeginn ein Mietvertrag abgeschlossen. Die erfreuliche Entwicklung im Umfeld führte auch zu einer Belebung der Nachfrage nach leerstehenden Flächen auf dem Areal, und es konnte ein weiterer Abbau des Leerstandes erreicht werden.

Zurückgehende Leerstände

Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank auf 7.9 % (Vorjahr 9.4 %); vor allem, da neue Mieter von leerstehenden kommerziellen Flächen akquiriert werden konnten. Diese positive Reduktion der Leerstände wird sich dank in der Berichtsperiode bereits abgeschlossenen Mietverträgen mit Wirkung ab Juli auch im zweiten Halbjahr 2018 fortsetzen.

Starkes Eigenkapital

Das Eigenkapital betrug per 30. Juni 2018 CHF 294.5 Mio. beziehungsweise CHF 152.55 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt 42.8%.

Das attraktive Zinsniveau ermöglichte neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Der Finanzaufwand reduzierte sich um CHF 0.5 Mio. (-11.3%). Die mittlere Verzinsung betrug 1.96% bei einer mittleren Fälligkeit von 4 Jahren.

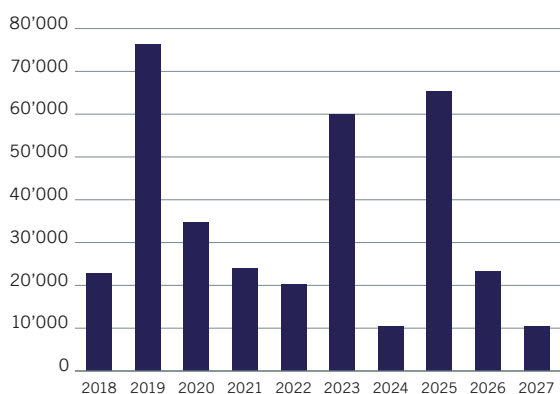
Geplante Investitionen in Mio. CHF

Jahr	Neubau	Sanierung	Total
2018	57	7	64
2019	23	8	31
2020	18	7	25
2021	12	5	17
2022	24	1	25

Leerstand der Renditeliegenschaften in %

	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Verkaufsabsicht	0.7	0.4
Sanierung und Sanierungsabsicht	1.1	3.2
Erstvermietung	0.8	1.6
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.3	4.2
Total	7.9	9.4

Fälligkeiten der Finanzverbindlichkeiten in TCHF



Underperformance der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der erhöhten Dividende (Mai 2018) von CHF 4.75 pro Aktie beträgt am 30. Juni 2018 das Eigenkapital pro Aktie CHF 152.55. Der bezahlte Kurs ging im Laufe des ersten Halbjahres von CHF 149.00 auf CHF 140.50 zurück. Zusammen mit der Dividende ergibt sich eine negative Performance von –2.5 % im ersten Halbjahr.

Ende des ersten Halbjahres 2018 hat sich das Handelsvolumen ausserbörslich gehandelter Titel um fast 25 % abgeschwächt. Durch das sinkende Handelsvolumen im Gesamtmarkt geriet auch die Espace-Aktie unter Druck. Entsprechend dürfte sich der Kursrückgang durch Marktmechanismen und nicht aufgrund der Unternehmensdaten ergeben haben.

Die Kapitaleinlagereserven betragen am 30. Juni 2018 CHF 54.31 pro Aktie. Espace beabsichtigt, in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Damit sind die Dividenden bis auf Weiteres verrechnungssteuerfrei und für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz unterliegen sie nicht der Einkommenssteuer.

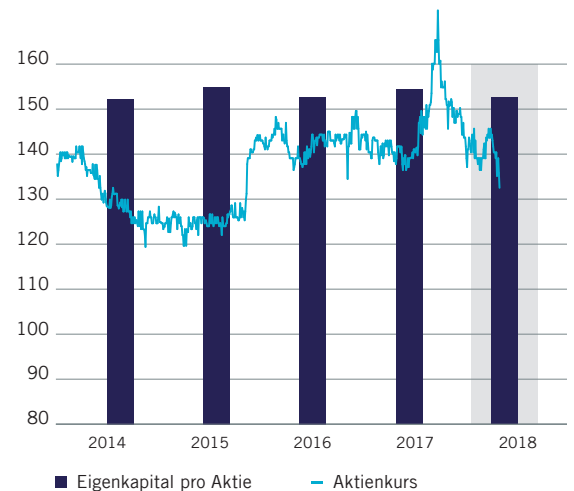
Ausblick

Espace geht davon aus, dass für die Wirtschaft in der Schweiz noch Potenzial für weiteres Wachstum besteht. Die Konjunktursignale für die kommenden Monate bleiben recht günstig. Im Zuge der guten Entwicklung hat sich die Auslastung der gesamtwirtschaftlichen Produktionskapazitäten weiter verbessert.

Die Nachfrage nach Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieflächen zeigt punktuell Anzeichen einer Stabilisierung. Espace profitierte von dieser Entwicklung. Im ersten Halbjahr 2018 wurden leerstehende Flächen vermietet, die im zweiten Halbjahr ertragswirksam werden.

Hingegen nehmen derzeit die Risiken im Markt für Wohnimmobilien zu, da insbesondere institutionelle Investoren ihre Gelder nicht mehr ertragbringend im festverzinslichen Markt anlegen können. Teilweise wird an der Nachfrage vorbeigebaut. Entsprechend vermag die Nachfrage der Überproduktion von Wohnungen und der Ausweitung des Angebotes nicht überall zu folgen. Die Mietpreise bleiben weiter unter Druck. Angesichts dieser Entwicklung sind die im Bau be-

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

54.31

59.04

30.06.2018

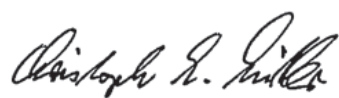
31.12.2017

«Die Nähe zum Kunden und die lokalen Marktkenntnisse bringen Vorteile.»

findlichen Wohnliegenschaften von Espace ausschliesslich auf eine konkrete Nachfrage vor Ort ausgerichtet. Die Nähe zum Kunden und gute Kenntnisse der Bedürfnisse des lokalen Marktes schaffen die Voraussetzungen dafür. Bau und Bewirtschaftung werden dementsprechend geplant.

Espace bestätigt die für das Geschäftsjahr 2018 gesteckten Zielsetzungen, den Leerstand weiter zu senken und das operative Ergebnis zu verbessern. Aus heutiger Sicht dürfte per Ende 2018 das Periodenergebnis des Vorjahres nicht ganz erreicht werden, da Verkaufsgewinne in dieser Höhe (CHF 1.7 Mio.) nicht anfallen werden.

Der Verwaltungsrat und die Geschäftsleitung sind zuversichtlich, die bisherige Dividendenpolitik auch in einem härter und unübersichtlicher werdenden Umfeld weiterführen zu können. Sie danken den Aktionären für das Vertrauen, den Geschäftspartnern und Mietern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.



Dr. Christoph M. Müller
Präsident des Verwaltungsrates

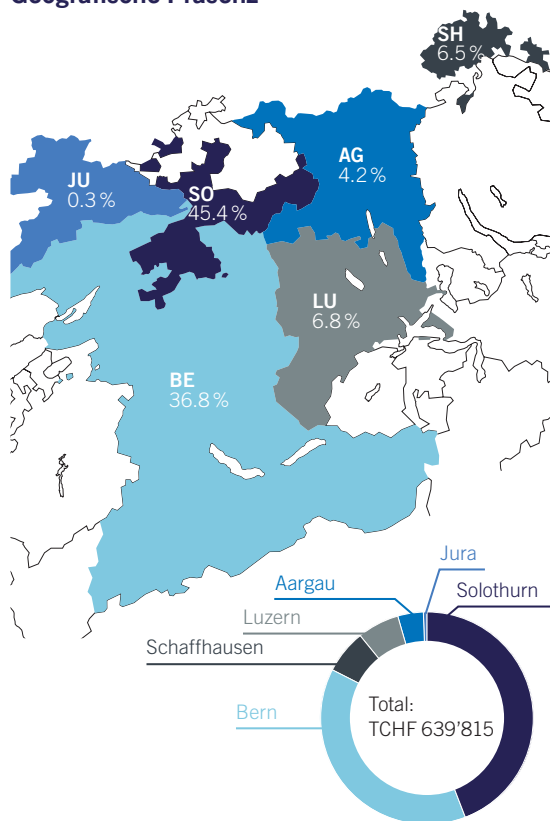


Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

Aktionärsstruktur in %

	30.06.2018	30.06.2017
Artemis Real Estate AG, Aarburg	30.67	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	20.41	20.44
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	41.01	41.07

Geografische Präsenz



«Espace Birse» in Valbirse



Organe

Verwaltungsrat



Dr. Christoph M. Müller
Präsident



Dr. Andreas Hauswirth
Mitglied



Jörg Kaufmann
Mitglied



Jean-Marc Villeneuve
Mitglied (bis GV 2018)



Theodor F. Kocher
Mitglied (ab GV 2018)

Geschäftsleitung



Lars Egger
Vorsitzender



Isaak Meyer
Finanzen



Patrick Berger
Bewirtschaftung

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	1. Halbjahr 2018	1. Halbjahr 2017
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	15'808	15'958
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	-48	—
Sonstige betriebliche Erträge	55	57
Total	15'815	16'015
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-3'171	-3'117
Erfolg aus Neubewertung	-457	-433
Personalaufwand	-710	-861
Abschreibungen	-33	-230
Übriger Betriebsaufwand	-538	-534
Total	-4'909	-5'175
EBIT	10'906	10'840
Finanzergebnis		
Finanzertrag	—	-1
Finanzaufwand	-3'794	-4'276
Total	-3'794	-4'277
EBT	7'112	6'563
Steuern	-1'519	-1'420
Periodenergebnis	5'593	5'143
Aktiven		
	30.06.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	12'493	20'493
Übriges Umlaufvermögen	13'186	6'507
Umlaufvermögen	25'679	27'000
Immobilien	657'912	369'815
Übriges Anlagevermögen	4'266	4'602
Anlagevermögen	662'179	644'417
Total	687'857	671'417
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	347'564	339'196
Rückstellungen für latente Steuern	27'447	26'439
Übriges Fremdkapital	23'974	7'629
Fremdkapital	398'986	373'264
Eigenkapital	288'871	298'153
Total	687'857	671'417

Weitere Informationen

Kontakte

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

Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung
+41 32 624 90 00
lars.egger@espacereal.ch

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

Agenda

Publikation Geschäftsbericht 2018
5. April 2019

Generalversammlung 2019
23. Mai 2019

Publikation Halbjahresbericht 2019
18. September 2019

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: September 2018



«Espace Campus» in Luterbach

Mit der Grundsteinlegung für den Neubau der Schaffner Gruppe begann im Juli die Arealentwicklung an der Nordstrasse in Luterbach.



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