

Medienmitteilung der Espace Real Estate Holding AG

### Espace mit erfreulichem 1. Halbjahr 2018

Biel/Solothurn, 13. September 2018. **Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) berichtet über ein erfreuliches Halbjahresergebnis 2018.**

- **Der Periodengewinn stieg um 8.7% auf CHF 5.6 Mio. (CHF 5.1 Mio.).**
- **Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich um 2.8% auf CHF 657.9 Mio.**
- **Die Leerstandsquote verbesserte sich von 9.4% auf 7.9% (-1.5%-Punkte).**
- **Der Betriebsaufwand verringerte sich um 5.1%.**
- **Der Finanzaufwand sank um 11.3%.**

Der **Marktwert des Immobilienportfolios** stieg um 2.8% auf CHF 657.9 Mio. (CHF 639.8 Mio.). Der Kauf zusätzlicher Stockwerkeigentums-Einheiten an der Zuchwilerstrasse 41/43 in Solothurn trug CHF 1.0 Mio. dazu bei.

Die Wertsteigerung der **Renditeliegenschaften im Bau** betrug CHF 17.0 Mio. Investiert wurde in folgende im Bau befindliche 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 die zweite Etappe «Visavie» in Biel (58 Wohnungen).

**Insgesamt befanden sich 229 Wohnungen im Bau.** Obwohl nach wie vor viel gebaut wird, stossen die Angebote von Espace auf eine gute Nachfrage vor Ort. Die Überbauung «Volaare» in Zuchwil entspricht unter anderem dem Bedarf an Wohnraum von Mitarbeitenden des Produktionsstandortes der Biogen International Ltd. in der näheren Umgebung. Das Biotech-Unternehmen baut in Luterbach eine Produktionsanlage und wird den Betrieb mit rund 600 neuen Arbeitsplätzen im Jahr 2019 aufnehmen.

Die **Erlöse aus Vermietung** reduzierten sich um CHF 0.85 Mio. wegen der Liegenschaftsverkäufe im Vorjahr. Eine weitere Liegenschaft wurde für einen Ersatzneubau abgebrochen. Diese Ertragsausfälle wurden aber nahezu ausgeglichen. In der Summe fiel der **Liegenschaftserfolg** um CHF 0.2 Mio. (- 1.59%) auf CHF 12.6 Mio.

Der **Leerstand der Renditeliegenschaften** sank auf 7.9% (Vorjahr 9.4%). Diese positive Entwicklung wird sich durch zusätzliche bereits abgeschlossene Mietverträge mit Wirkung ab Juli im zweiten Halbjahr 2018 fortsetzen.

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

**Der Finanzaufwand** reduzierte sich um CHF 0.5 Mio. (-11.3%). Die mittlere Verzinsung betrug 1.96% bei einer mittleren Fälligkeit von 4 Jahren. Der Periodengewinn stieg um 8.7 % auf CHF 5.6 Mio. (CHF 5.1 Mio).

Nach Ausschüttung der erhöhten Dividende (Mai 2018) von CHF 4.75 pro Aktie beträgt am 30. Juni 2018 das Eigenkapital pro Aktie CHF 152.71. Der bezahlte Kurs fiel im ersten Halbjahr von CHF 149.00 auf CHF 140.50. Zusammen mit der Dividende ergibt sich eine **Underperformance** von -2.5% im ersten Halbjahr.

Ende des ersten Halbjahres 2018 hat sich das Handelsvolumen ausserbörslich gehandelter Titel um fast 25 Prozent abgeschwächt. Durch das sinkende Handelsvolumen im Gesamtmarkt geriet auch die Espace Aktie unter Druck. Entsprechend erklärt sich der Kursrückgang mit Marktmechanismen und nicht mit Unternehmensdaten.

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 Anlagemöglichkeiten suchen. 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 befindlichen Wohnliegenschaften von Espace ausschliesslich auf eine konkrete Nachfrage vor Ort ausgerichtet. Die Nähe zum Kunden sowie die guten 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 vom Vorjahr nicht ganz erreicht werden, da Verkaufsgewinne in dieser Höhe (CHF 1.7 Mio.) nicht vorgesehen sind.

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.

Der Halbjahresbericht wird heute, 13. September 2018, auf der 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 30.06.2018 betrug der Wert des Immobilienportfolios CHF 657.9 Mio.; das Eigenkapital CHF 294.5 Mio.
- Dividenden werden aus den bedeutenden Kapitaleinlagereserven von CHF 54.31 pro Aktie (Stand 30.06.2018) 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	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 %

  

<b>BILANZ</b>	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

  

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	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

  

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

  

<b>AKTIEN</b>	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

  

<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>	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 %