

# 2018

in Kürze



# Kennzahlen im Überblick

<b>ERFOLGSRECHNUNG</b>	Einheit	2018	2017	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	25'787	25'779	0.03 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	627	1'694	-62.99 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	491	-1'306	137.60 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-3'082	-2'927	-5.30 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	23'823	23'240	2.51 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	16'227	15'038	7.91 %
Periodengewinn	TCHF	13'056	11'954	9.22 %

<b>BILANZ</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	302'014	298'153	1.29 %
Eigenkapitalquote	%	44.02	44.41	-0.39 PP
Anlagendeckungsgrad	%	44.80	46.27	-1.47 PP
Net Gearing	%	111.63	106.89	4.74 PP

<b>IMMOBILIENPORTFOLIO</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	671'828	639'815	5.00 %
Renditeliegenschaften	TCHF	547'399	552'807	-0.98 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	71'387	33'703	111.81 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	53'042	53'305	-0.49 %
Liegenschaften	Anzahl	64	65	-1.54 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'162	1'152	0.87 %

		2018	2017	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	7.32	9.92	-2.60 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.94	6.14	-0.20 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.61	4.61	—

<b>MITARBEITENDE</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	12	12	—
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	980	990	-10 PP

<b>AKTIEN</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-359	-220	63.18 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'930'946	1'931'085	-0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	633	626	1.12 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	53.08	54.97	-1.89 PP

<b>KENNZAHLEN PRO AKTIE</b>	Einheit	31.12.2018	31.12.2017	Veränderung
Aktienkurs	CHF	138.00	149.00	-7.38 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	156.41	154.40	1.30 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	54.30	59.04	-8.04 %

		2018	2017	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	6.76	6.19	9.23 %
Dividende (2018 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	4.75	4.75	—

# Sehr geehrte Damen und Herren

Die Espace Real Estate Holding AG (Espace) entwickelte sich im Geschäftsjahr 2018 sehr erfreulich. Der Periodengewinn stieg um 9.2 % auf CHF 13.06 Mio. (CHF 11.95 Mio.). Der Betriebsaufwand sank um 19.41 % und der Finanzaufwand reduzierte sich um 9.8 %. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung vom 23. Mai 2019 die Ausschüttung einer verrechnungssteuerfreien Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie.

## Betriebliches Ergebnis

Espace erzielte 2018 ein betriebliches Ergebnis (EBIT) von CHF 23.8 Mio. (CHF 23.2 Mio.).

Der Liegenschaftserfolg erreichte mit CHF 25.8 Mio. die Höhe des Vorjahres, obwohl Erträge durch den Verkauf zweier Renditeliegenschaften wegfielen. Veräussert wurden die Liegenschaften Mollipark in Zofingen und Bernstrasse 116/118 in Rothrist. Die durch den Verkauf entstandenen Ertragsausfälle konnten durch die erfolgreiche Erstvermietung von Wohnliegenschaften ausgeglichen werden. Es sind dies im Wesentlichen:

- die Fertigstellung der ersten Etappe der Liegenschaft «Les Amis» am Narzissenweg in Biel mit insgesamt 36 Wohnungen, welche alle vermietet sind,
- die sanierte und vollvermietete Liegenschaft am Amselweg/Drosselweg in Zuchwil mit 154 Wohnungen.

## Ausbau der Wohnliegenschaften im Portfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios stieg um 5.0 % auf CHF 671.8 Mio. (CHF 639.8 Mio.).

Zu dieser Wertsteigerung trugen hauptsächlich die im Bau befindlichen Renditeliegenschaften bei. Insgesamt wurden im Jahr 2018 CHF 35.1 Mio. in folgende Neubauprojekte investiert:

- Neubau des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Luterbach. Mit dem Bezug per Mitte 2019 wird das Gebäude vollvermietet sein.
- Fertigstellung der Überbauung «Espace Birse» im Zentrum der Gemeinde Valbirse (53 Wohnungen).
- Bau der jeweils zweiten Etappen der Wohnsiedlungen «Les Amis» in Biel (36 Wohnungen), «Volaare» in Zuchwil (83 Wohnungen) und der Überbauung «Visavie» in Biel (58 Wohnungen).

Periodengewinn in Mio. CHF

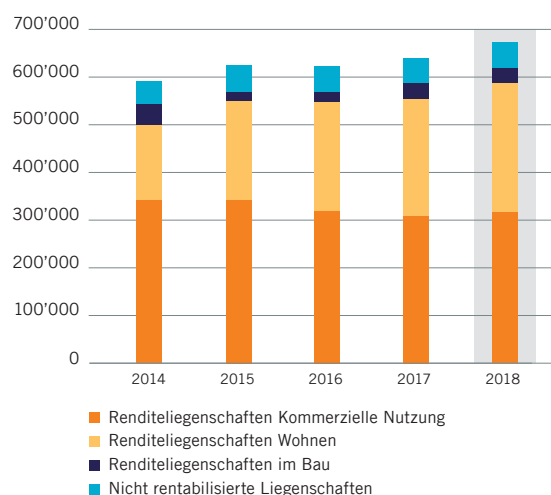
13.1

12.0

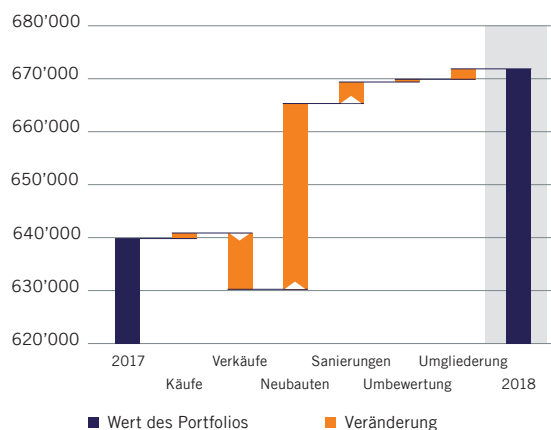
31.12.2018

31.12.2017

Immobilienportfolio in TCHF

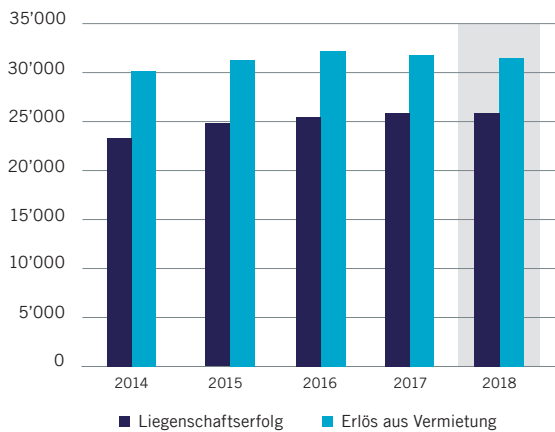


Veränderung im Portfolio in TCHF

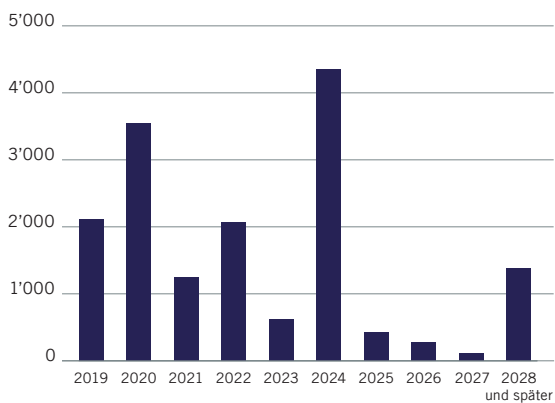




**Liegenschaftserfolg in TCHF**



**Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF**



**Leerstand der Renditliegenschaften in %**

	2018	2017
Verkaufsabsicht	0.6	1.0
Sanierung und Sanierungsabsicht	1.1	2.0
Erstvermietung	—	1.2
Nicht erzielte Wiedervermietungen	5.6	5.7
<b>Total</b>	<b>7.3</b>	<b>9.9</b>

Insgesamt befanden sich 230 Wohnungen im Bau, von denen in der Berichtsperiode 53 fertiggestellt wurden. Der Kauf zusätzlicher Stockwerkeigentums-Einheiten an der Zuchwilerstrasse 41/43 am Bahnhof in Solothurn mit CHF 1.0 Mio. trug ebenfalls zur Wertsteigerung bei. Bei dieser Liegenschaft wurde die Fassade komplett saniert, alte Wohnungen in Arztpraxen oder möblierte Apartments umgebaut und auf Anfang 2019 vermietet.

**Dank Kenntnissen des lokalen Marktes ergeben sich gute Investitionschancen**

Am Jurasüdfuss ist die Bautätigkeit nach wie vor hoch. Die Zahl der leerstehenden Wohnungen nimmt zu. Der Leerwohnungsbestand variiert von Gemeinde zu Gemeinde, gleichzeitig ist die Lage innerhalb einer Gemeinde relevant. Deshalb analysiert Espace laufend die Mikro-Entwicklung des heimischen Immobilienmarktes und strebt so nach Erhöhung der Gesamtrendite. Ein Beispiel ist das Projekt «Volaare» in Zuchwil, wo im Herbst 2019 die ersten Mieter einziehen werden. Bereits heute ist die Hälfte der insgesamt 83 Wohnungen vermietet. Dieser Vermietungserfolg ist nicht zuletzt auf den Bedarf an Wohnraum von Mitarbeitenden der Biogen International GmbH zurückzuführen. Das Unternehmen wird Ende 2019 mit rund 600 neuen Arbeitsplätzen in Luterbach, also in unmittelbarer Nähe zu Zuchwil, den Betrieb aufnehmen. Die erfreuliche Entwicklung führte zu einer Belegung der Nachfrage nach leerstehenden Gewerbeflächen auf dem Espace-Areal an der Nordstrasse in Luterbach. Somit konnte eine weitere Reduktion des Leerstandes erreicht werden. Ausserdem baut Espace hier derzeit den neuen Hauptsitz der Schaffner Gruppe. Schon vor Baubeginn wurde das Gebäude vermietet und das Unternehmen wird Mitte 2019 die neuen Räume beziehen können.

**Reduzierte Leerstände**

Der Leerstand der Renditliegenschaften sank auf 7.3 % (9.9 %). Dieser noch immer unbefriedigende Prozentsatz beinhaltet allerdings nicht nur Leerstände aus nicht erzielten Wiedervermietungen, sondern gewisse Räumlichkeiten wurden bewusst nicht wieder vermietet, um sie in naher Zukunft zu sanieren oder umzubauen. In der Liegenschaft Zuchwilerstrasse 41/43 zum Beispiel wurden die kommerziellen Flächen leer belassen, um diese bis Ende 2019 für neue Mieter umbauen zu können.

### Starke Eigenkapitalquote und tieferer Finanzaufwand

Das Eigenkapital betrug per 31. Dezember 2018 CHF 302.0 Mio. beziehungsweise CHF 156.41 pro Aktie. Die Eigenkapitalquote beträgt 44.02 %. Die Nettorendite der Renditeliegenschaften betrug im Berichtsjahr (gewichtet) 4.61 %.

Das tiefe Zinsniveau ermöglichte neue langfristige Finanzierungen zu günstigen Konditionen. Der Finanzaufwand reduzierte sich um CHF 0.8 Mio. oder 9.8 % auf CHF 7.4 Mio. (CHF 8.2 Mio.).

### Entwicklung der Espace-Aktie

Nach Ausschüttung der Dividende von CHF 4.75 pro Aktie im Mai 2018 betrug das Eigenkapital pro Aktie am 31. Dezember 2018 CHF 156.41. Der bezahlte Kurs hingegen notierte per Ende des Berichtsjahres CHF 138.00, also um 7.38 % tiefer, während der Schweizer Aktienmarkt SPI ein Minus von 8.6 % und der Index des Immobiliensektors (SXI Real Estate Shares Broad Index) einen Rückgang von 2.1 % aufwies. Die Gesamtrendite der Espace-Aktie (inkl. Dividende) lag im Berichtsjahr mit -4.19 % unter derjenigen des Immobiliensektors SXI, aber über derjenigen des Schweizer Aktienmarktes SPI.

### Attraktive Kapitaleinlagereserven

Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung am 23. Mai 2019 die Ausschüttung einer unveränderten Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie. Die Kapitaleinlagereserven betragen am 31. Dezember 2018 CHF 54.30 pro Aktie. Espace beabsichtigt, auch in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten. Die Dividenden sind bis auf Weiteres verrechnungssteuerfrei. Für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz unterliegen sie nicht der Einkommenssteuer.

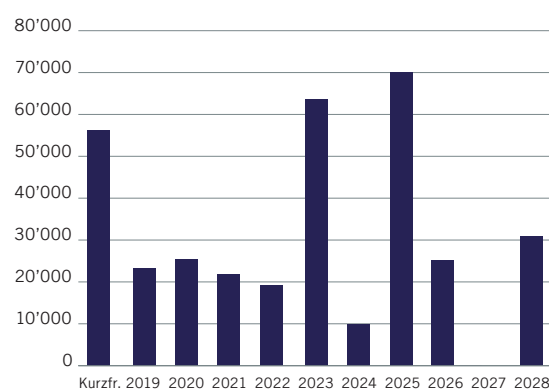
### Ausblick

Die gute wirtschaftliche Lage in der Schweiz kommt auch in den recht zuversichtlichen Erwartungen der Unternehmen für 2019 zum Ausdruck.

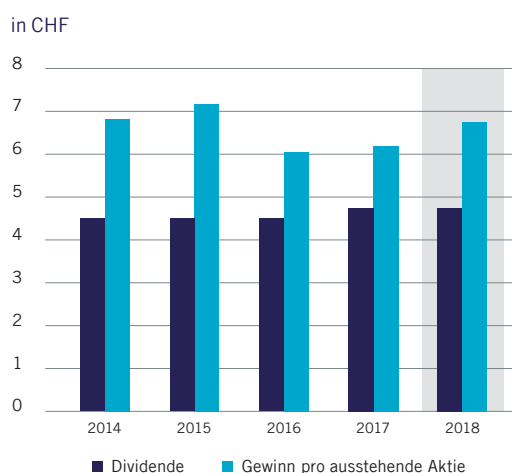
Eine konjunkturelle Verlangsamung ist wahrnehmbar. Demgegenüber steht der Wachstumskurs einzelner Unternehmen. Auch im Arbeitsmarkt setzt sich diese selektive Entwicklung fort.

Die Zinsen werden auch in diesem Jahr auf einem tiefen Niveau verharren. Entsprechend bleiben Wohnimmobilien bei institutionellen Investoren beliebt, weil ihre Gelder im festverzins-

### Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



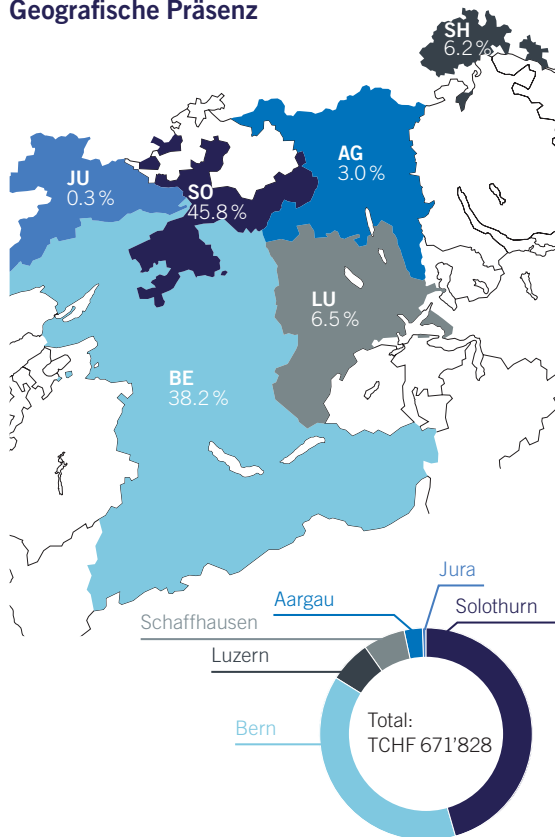
### Dividende und Gewinn pro ausstehende Aktie



**Aktionärsstruktur in %**

	31.12.2018	31.12.2017
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.33	30.58
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.43	20.44
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	39.33	41.07

**Geografische Präsenz**



lichen Markt nicht mehr Ertrag bringend angelegt werden können. Das heisst, die Lage am Immobilienmarkt ist angespannt, die Liegenschaftspreise sind – verglichen mit den tieferen Mieterlösen – hoch, was leider zu einer Überproduktion von Wohnungen und sinkenden Renditen führen könnte. Espace setzt alles daran, ihr langjähriges Know-how der lokalen Besonderheiten und Entwicklungen zu nutzen und von der leicht belebteren Nachfrage in gewissen Sektoren nach Büro-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industrieliegenschaften zu profitieren.

Im Zentrum der täglichen Arbeit stehen bei Espace der Abbau von Leerständen und die erfolgreiche Vermietung der 230 sich im Bau befindlichen Wohnungen. Zusätzlich werden laufend weitere Möglichkeiten für nachhaltiges und profitables Wachstum analysiert. Chancen sind im Immobilienmarkt vorhanden, müssen aber künftig noch selektiver ergriffen werden. Auch im Liegenschaftsportfolio von Espace bieten sich Möglichkeiten für Investitionen. Entsprechend werden Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sowie Umbauten einen wesentlichen Teil zur Wertsteigerung des Portfolios beitragen können.

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

Dr. Christoph M. Müller  
Präsident des  
Verwaltungsrates

Lars Egger  
Vorsitzender der  
Geschäftsleitung



«Volaare», 2./3. Etappe.  
Amselweg, Zuchwil





# Organe

---

## Verwaltungsrat



**Dr. Christoph M. Müller**  
Präsident



**Jörg Kaufmann**  
Mitglied



**Dr. Andreas Hauswirth**  
Mitglied



**Theodor F. Kocher**  
Mitglied

---

## Geschäftsleitung



**Lars Egger**  
Vorsitz



**Patrick Berger**  
Bewirtschaftung



**Christian Froelicher**  
Finanzen  
(seit 01.04.2019)



# Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2018	2017
<b>Betriebsertrag</b>		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	31'448	31'801
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	627	1'694
Sonstige betriebliche Erträge	104	114
<b>Total</b>	<b>32'179</b>	<b>33'609</b>
<b>Betriebsaufwand</b>		
Liegenschaftsaufwand	-5'661	-6'022
Erfolg aus Neubewertung	491	-1'306
Personalaufwand	-1'503	-1'698
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-719	-338
Übriger Betriebsaufwand	-964	-1'005
<b>Total</b>	<b>-8'356</b>	<b>-10'369</b>
<b>EBIT</b>	<b>23'823</b>	<b>23'240</b>
Finanzaufwand	-7'398	-8'202
Ausserordentlicher Aufwand	-198	0
<b>EBT</b>	<b>16'227</b>	<b>15'038</b>
Steuern	-3'171	-3'084
<b>Periodenergebnis</b>	<b>13'056</b>	<b>11'954</b>
<b>Aktiven</b>	31.12.2018	31.12.2017
Flüssige Mittel	8'413	20'493
Übriges Umlaufvermögen	3'458	6'507
Umlaufvermögen	11'871	27'000
Immobilien	671'828	639'815
Übriges Anlagevermögen	2'352	4'602
Anlagevermögen	674'180	644'417
<b>Total</b>	<b>686'051</b>	<b>671'417</b>
<b>Passiven</b>		
Finanzverbindlichkeiten	345'564	339'196
Rückstellungen für latente Steuern	28'927	26'439
Übriges Fremdkapital	9'546	7'629
Fremdkapital	384'037	373'264
Eigenkapital	302'014	298'153
<b>Total</b>	<b>686'051</b>	<b>671'417</b>

# 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

**Christian Froelicher**  
Leiter Finanzen  
Mitglied der Geschäftsleitung  
+41 32 624 90 04  
christian.froelicher@espacereal.ch

## Agenda

**Generalversammlung 2019**  
23. Mai 2019

**Dividenden Ex-Datum**  
27. Mai 2019

**Auszahlung der  
Dividende 2018**  
29. Mai 2019

**Publikation  
Halbjahresbericht 2019**  
18. September 2019

**Publikation Geschäfts-  
bericht 2020**  
31. März 2020

**Generalversammlung 2020**  
15. Mai 2020

## Publikationsübersicht

### Halbjahresbericht



### Geschäftsbericht



Weitere Informationen sowie die ausführlichen Onlineversionen der Geschäfts- und Halbjahresberichte finden Sie unter [www.espacereal.ch](http://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 2019

«Volaare» 2./3. Etappe,  
Amselweg, Zuchwil







**Espace Real Estate Holding AG**

Schwanengasse 29, CH-2503 Biel/Bienne

**Espace Real Estate AG**

Zuchwilerstrasse 43, CH-4500 Solothurn

Telefon +41 32 624 90 00, [info@espacereal.ch](mailto:info@espacereal.ch), [www.espacereal.ch](http://www.espacereal.ch)

**ESPACE**  
REAL ESTATE