



2019

in Kürze

Kennzahlen im Überblick

ERFOLGSRECHNUNG	Einheit	2019	2018	Veränderung
Liegenschaftserfolg	TCHF	26'630	25'787	3.27 %
Erfolg aus Verkauf von Liegenschaften	TCHF	128	627	-79.59 %
Erfolg aus Neubewertung	TCHF	2'411	491	391.04 %
Übriger betrieblicher Erfolg	TCHF	-3'027	-3'082	1.78 %
Betriebsgewinn vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TCHF	26'142	23'823	9.73 %
Periodengewinn vor Steuern (EBT)	TCHF	19'218	16'227	18.43 %
Periodengewinn	TCHF	16'836	13'056	28.95 %

BILANZ	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Eigenkapital	TCHF	309'710	302'014	2.55 %
Eigenkapitalquote	%	43.22	44.02	-0.80 PP
Anlagendeckungsgrad	%	44.04	44.80	-0.76 PP
Net Gearing	%	114.12	111.63	2.49 PP

IMMOBILIENPORTFOLIO	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Total Immobilienbestand	TCHF	700'290	671'828	4.24 %
Renditeliegenschaften	TCHF	651'680	547'399	19.05 %
Renditeliegenschaften im Bau	TCHF	—	71'387	-100.00 %
Nicht rentabilisierte Liegenschaften	TCHF	48'610	53'042	-8.36 %
Liegenschaften	Anzahl	60	64	-6.25 %
Mieter in Renditeliegenschaften	Anzahl	1'311	1'162	12.82 %

		2019	2018	Veränderung
Leerstandsquote Renditeliegenschaften (Basis CHF)	%	6.67	7.32	-0.65 PP
Bruttorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	5.77	5.94	-0.17 PP
Nettorendite Renditeliegenschaften (gewichtet)	%	4.38	4.61	-0.23 PP

MITARBEITENDE	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Mitarbeitende per Stichtag	Anzahl	13	12	8.33 %
Vollzeitäquivalente per Stichtag	%	1'040	980	60 PP

AKTIEN	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Ausgegebene Aktien	Anzahl	1'931'305	1'931'305	—
Eigene Aktien	Anzahl	-141	-359	-60.72 %
Ausstehende Aktien	Anzahl	1'931'164	1'930'946	0.01 %
Eingetragene Aktionäre	Anzahl	670	633	5.85 %
Im Verwaltungsrat vertretene Stimmen	%	54.32	53.08	1.24 PP

KENNZAHLEN PRO AKTIE	Einheit	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Aktienkurs	CHF	170.00	138.00	23.19 %
Eigenkapital pro ausstehende Aktie	CHF	160.37	156.41	2.54 %
Kapitaleinlagereserven pro ausstehende Aktie	CHF	49.54	54.30	-8.76 %

		2019	2018	Veränderung
Gewinn pro ausstehende Aktie	CHF	8.72	6.76	28.94 %
Dividende (2019 Antrag an die Generalversammlung)	CHF	4.75	4.75	—

Sehr geehrte Damen und Herren

Die vor Jahren eingeschlagene Investitionsstrategie und weitere Verbesserungen im operativen Geschäft der Espace Real Estate (Espace) führten im Berichtsjahr zu einem sehr erfreulichen Ergebnis. Der Periodengewinn inklusive Neubewertung stieg auf CHF 16.8 Mio. (Vorjahr CHF 13.1 Mio.), was einer Zunahme von CHF 3.7 Mio. oder 29 % entspricht. Ohne Berücksichtigung der Effekte aus Neubewertung stieg der Gewinn um 15 % auf CHF 14.9 Mio. (Vorjahr 12.7 Mio.).

Espace erzielte im Jahr 2019 das beste Ergebnis ihrer Geschichte. Der Verwaltungsrat beantragt der Generalversammlung trotzdem die Ausschüttung einer gleichbleibenden Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie, da die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie zum heutigen Zeitpunkt nicht abschätzbar sind.

Ausbau Immobilienportfolio und Qualitätssteigerung

Das Geschäftsjahr war geprägt durch den Erstbezug mehrerer Wohnbauten im Stammgebiet von Espace sowie die Eröffnung des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Luterbach. In der Berichtsperiode wurden mit der Fertigstellung der zweiten Etappe der Überbauung «Les Amis» und «Visavie» in Biel sowie der Überbauung «Volaare» in Zuchwil insgesamt 171 neue Wohnungen bezugsbereit. Die Erstvermietung dieser Wohnbauprojekte verlief sehr erfreulich. Im zweiten Halbjahr schloss Espace zudem die Bauarbeiten des Hauptsitzes der Schaffner Gruppe in Luterbach ab, welcher seit Bauvollendung vollvermietet ist.

Aufgrund der erfolgreichen Vermietungen stiegen die Erlöse wie erwartet auf CHF 32.2 Mio. (Vorjahr CHF 31.4 Mio.). Die Verjüngung des Portfolios und die damit einhergehende Qualitätssteigerung wirkten sich positiv auf den Liegenschaftsaufwand aus. Insgesamt lag der Liegenschaftserfolg mit CHF 26.6 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahres (CHF 25.8 Mio.). Der Leerstand der Renditeliegenschaften sank um 0.65 Prozentpunkte auf 6.67 % (Vorjahr 7.32 %).

Der Marktwert des Immobilienportfolios wuchs um 4.25 % auf CHF 700.3 Mio. (CHF 671.8 Mio.). Verkauft wurden nicht strategiekonforme Grundstücke in der Stadt Grenchen (z. B. Bauland für Einfamilienhäuser) und eine Gewerbeliegenschaft in Wangen an der Aare. Das Portfoliowachstum und den Abbau des Leerstandes bewältigte Espace ohne Ausbau des Personalbestandes. Das Plus an Vollzeitstellen (10.4 gegenüber 9.8 im Vorjahr) ist auf die Ausweitung der Tätigkeit der eigenen Bewirtschaftung zurückzuführen.

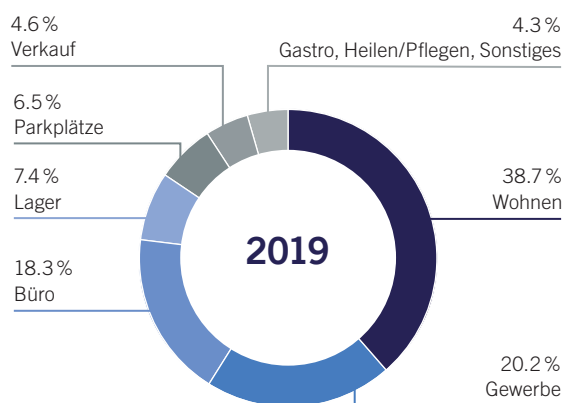
Periodengewinn in Mio. CHF

16.8 13.1

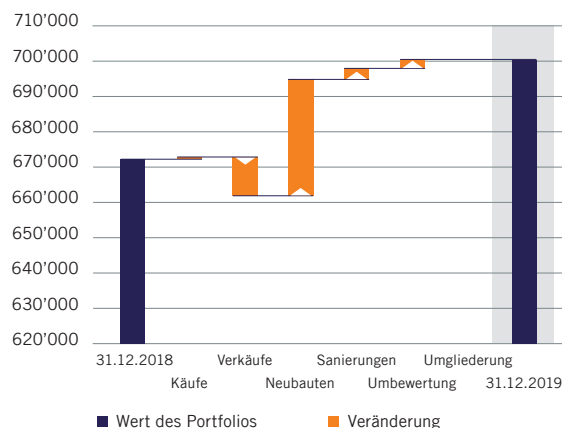
31.12.2019

31.12.2018

Mieterträge nach Nutzung in TCHF



Veränderung im Portfolio in TCHF



CONNECT

BY **ESPACE** REAL ESTATE

«Der selbst produzierte Solarstrom wird innerhalb der Gebäude verbraucht».

Titelbild: Zentrale Eigenverbrauchsgemeinschaft (ZEV) Überbauung Volare

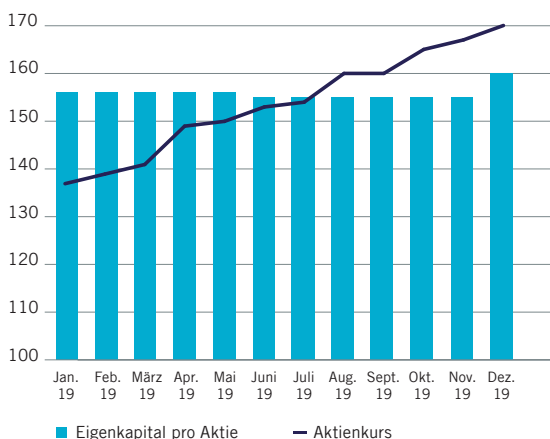
Kapitaleinlagereserven pro Aktie in CHF

49.54 **54.30**

31.12.2019

31.12.2018

Eigenkapital pro Aktie und Aktienkurs in CHF



Espace nutzt das Ertragspotential der Sonne

Das bestehende Liegenschaftsportfolio von Espace bietet zahlreiche Chancen für Wachstum. Zukünftig werden Sanierungen, Aufstockungen oder Arealentwicklungen sowie Umbauten einen wesentlichen Teil zur Wertsteigerung des Portfolios beitragen können. Dabei sind Energie und Nachhaltigkeit zentrale Elemente in der weiteren Entwicklung des Unternehmens. Espace will das Ertragspotential der Sonne noch stärker nutzen. Im Berichtsjahr wurden sieben Gebäude mit Photovoltaikanlagen ausgestattet, welche rund 190'000 Kilowattstunden Ökostrom pro Jahr erzeugen. Damit kann der Ausstoss von ca. 34 Tonnen CO₂ pro Jahr vermieden werden. Der Solarstrom wird im Rahmen eines Zusammenschlusses zum Eigenverbrauch (ZEV) innerhalb der Gebäude selbst verbraucht. Dank dieser innovativen Nutzung erhalten die Mieter grünen Solarstrom vom eigenen Hausdach, der einerseits weniger kostet als Netzstrom und andererseits für Espace als Investorin eine marktübliche Rendite abwirft. Espace will diesen Kurs fortsetzen und das zusätzliche Ertragspotential der Sonne noch verstärkter nutzen. Weitere Installationen von Solaranlagen sind in der Planung.

Attraktive Kapitaleinlagereserven

Die Folgen der Corona Krise sind zum heutigen Zeitpunkt nicht absehbar. Deshalb beantragt der Verwaltungsrat der Generalversammlung vom 15. Mai 2020 die Ausschüttung einer gleichbleibenden Dividende aus Kapitaleinlagereserven von CHF 4.75 pro Aktie (Vorjahr CHF 4.75). Am 19. Mai 2019 haben die Schweizer Stimmberechtigten das Bundesgesetz über die Steuerreform und AHV Finanzierung (STAF) angenommen. Als Privataktionär von Espace ist die Annahme der Vorlage ein Vorteil gegenüber börsenkotierten Aktien. Da Espace nicht an der Börse kotiert ist, kann eine Ausschüttung aus den Kapitaleinlagereserven nach wie vor für Privatpersonen mit Wohnsitz in der Schweiz vollumfänglich steuerfrei erfolgen. Die Kapitaleinlagereserven betragen am 31. Dezember 2019 CHF 49.54 pro Aktie. Espace beabsichtigt, auch in den nächsten Jahren die Dividende aus diesen Kapitaleinlagereserven auszuschütten.

Entwicklung der Espace-Aktie

Das Eigenkapital pro Aktie betrug am 31. Dezember 2019 CHF 160.37. Der bezahlte Kurs stieg im Jahr 2019 von CHF 138.00 auf CHF 170.00. Zusammen mit der ausbezahlten Dividende ergibt dies eine Performance von 26.6 %.

Erfolgte und geplante Veränderung im Verwaltungsrat

Im Berichtsjahr wurde der Generationenwechsel im Verwaltungsrat eingeleitet. Der langjährige Verwaltungsratspräsident Dr. Christoph M. Müller (1948) und das langjährige Verwaltungsratsmitglied Jürg Kaufmann (1947) verzichteten altershalber auf eine Wiederwahl an der letztjährigen Generalversammlung. Das langjährige Mitglied des Verwaltungsrates Dr. Andreas Hauswirth (1954) übernahm den Vorsitz von Dr. Christoph M. Müller, zusätzlich wurden mit Ueli Winzenried (1955) und Stephan A. Müller (1981) neue Mitglieder in das Gremium gewählt.

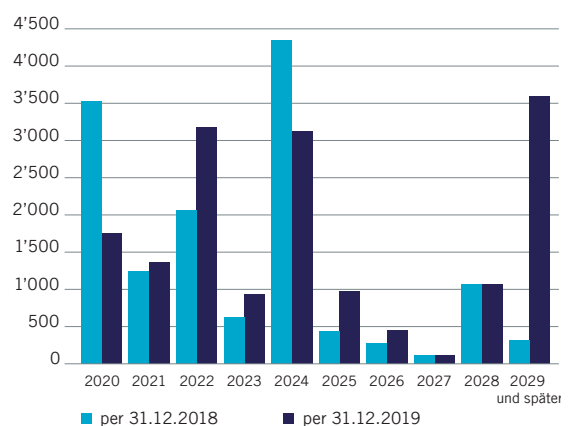
Anlässlich der Generalversammlung vom 15. Mai 2020 verzichtet Theodor F. Kocher (1954) auf eine Wiederwahl. Durch sein Wirken als Verwaltungsrat und seine zuvor 15-jährige Tätigkeit als Vorsitzender der Geschäftsleitung von Espace hat er die erfolgreiche Entwicklung des Unternehmens massgeblich geprägt. Der Verwaltungsrat dankt ihm herzlich für sein langjähriges, engagiertes und erfolgreiches Wirken für die Gesellschaft und die Unterstützung beim Generationenwechsel in der Geschäftsführung. Als sein Nachfolger schlägt der Verwaltungsrat der Generalversammlung Christoph Arpagaus (1966) vor. Christoph Arpagaus ist seit 2006 Mitinhaber, Vorsitzender/Mitglied und Standortleiter Bern (Hauptsitz) der Geschäftsleitung der Itten + Brechbühl AG, Bern.

Ausblick

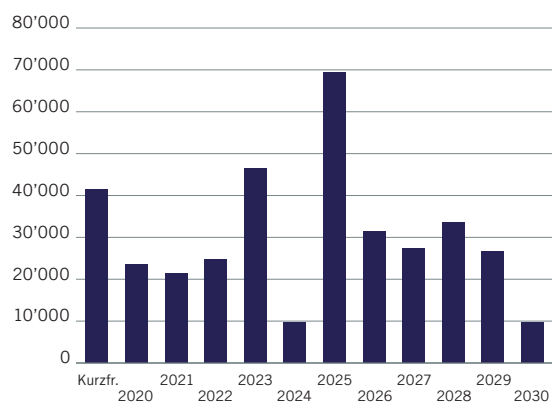
Das Wachstum der Schweizer Bevölkerung ist im Berichtsjahr weiter zurückgegangen, trotzdem stieg die Zahl der neu gebildeten Haushalte. Dies ist auf die Zunahme der Einpersonenhaushalte zurückzuführen. Ende Jahr war jeder dritte Haushalt ein Singlehaushalt. Als Ursachen für diesen Trend sind unter anderem die Individualisierung und die demografische Entwicklung auszumachen. Espace sieht in den gesellschaftlichen Veränderungen Chancen am Immobilienmarkt und wird ihr Geschäft zukünftig noch stärker danach ausrichten. Beispielsweise konnten im Rahmen der Bauprojekte «Visavie» und «Les Amis» in Biel bereits erste positive Erfahrungen mit neuen Wohnformen gesammelt werden. Das Hauptaugenmerk im laufenden Geschäftsjahr gilt der eigenen Entwicklung und den Investitionen in das Bestandesportfolio. Der Transaktionsmarkt wird weiterhin konsequent beobachtet, um lohnende Opportunitäten sowohl auf der Kaufs- als auch auf der Verkaufsseite wahrzunehmen.

Aufgrund des nach wie vor anhaltenden Tiefzinsumfeldes wird weiterhin viel gebaut. Wegen mangelnder Alternativen stehen Immobilien hoch in der Gunst bei institutionellen Anlegern.

Fälligkeiten der langfristigen Mietverträge in TCHF



Zinsbindung der Fremdfinanzierungen in TCHF



Leerstand der Renditeliegenschaften in %¹⁾

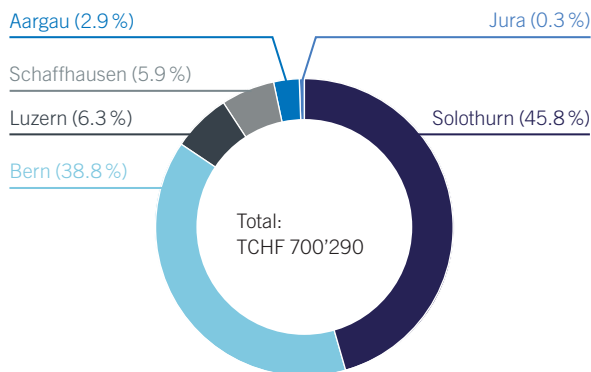
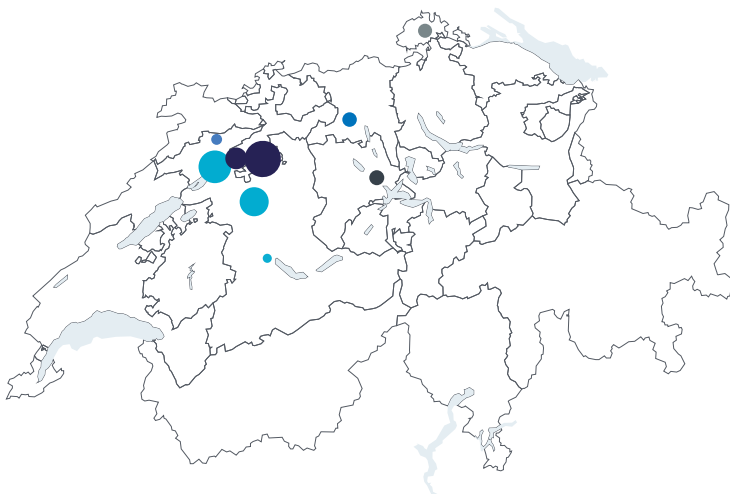
Berichtsjahr 2019	
Wohnliegenschaften	2.0
Kommerzielle Liegenschaften	3.5
Liegenschaften mit Sanierungsabsicht	1.2
Total	6.7

¹⁾ Erstvermietungen werden 18 Monate ab Fertigstellung berücksichtigt

Aktionärsstruktur in %

	31.12.2019	31.12.2018
Artemis Real Estate AG, Aarburg	31.68	31.33
Familie Dr. Christoph M. Müller, Küssnacht am Rigi	21.75	21.43
Gastrosocial Pensionskasse, Aarau	3.96	3.96
Jean-Marc Villeneuve, La Neuveville	3.95	3.95
Übrige Aktionäre	38.66	39.33

Geografische Präsenz (nach Marktwert)



Es werden bewusst höhere Leerstände in Kauf genommen. In Anbetracht der nach wie vor anhaltenden Bautätigkeit dürften sowohl das Angebot als auch die Leerstände weiter anwachsen. Damit bleiben auch die Mieten unter Druck. Deshalb wird die Lagequalität wichtiger denn je im Wettbewerb um die Mieter. Eine gute Erreichbarkeit mit dem öffentlichen Verkehr und die Nähe zu den Zentren ist ein Hauptfaktor für ein geringes Leerstandsrisiko. Neben der Lage ist insbesondere der Mietzins das wichtigste Kriterium bei der Wahl einer Immobilie. Im Anlageraum von Espace waren die Kunden immer schon preissensitiver als in anderen Wirtschaftsregionen. Entsprechend verfügt Espace über die Kompetenzen, bezahlbaren Wohnraum anzubieten und gleichzeitig eine attraktive Rendite zu erwirtschaften. Mit diesem Wettbewerbsvorteil sind wir zuversichtlich, dass unsere Produkte auch zukünftig zufriedene Mieter finden. Eine kundenorientierte Bewirtschaftung, ein aktives Portfoliomanagement und eine zielgruppenorientierte Vermarktung tragen weiter zur Stärkung des Unternehmenserfolgs bei.

Die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie sind noch nicht abschätzbar. Espace ist aber mit dem breit diversifizierten Portfolio, den optimierten Prozessen und den schlanken Kostenstrukturen robust aufgestellt. Wir danken den Aktionären für das Vertrauen, den Mietern und Geschäftspartnern für die gute Zusammenarbeit und dem Espace-Team für den tatkräftigen Einsatz.

Dr. Andreas Hauswirth
Präsident des Verwaltungsrats

Lars Egger
Vorsitzender der Geschäftsleitung

**«VISA VIE» in Biel –
Wo gegenüber Leben ist**

www.visavie.ch



Organe

Verwaltungsrat



Dr. Andreas Hauswirth
Präsident (ab GV 2019)



Theodor F. Kocher
Mitglied



Stephan A. Müller
Mitglied (ab GV 2019)



Ueli Winzenried
Mitglied (ab GV 2019)



Dr. Christoph M. Müller
Präsident (bis GV 2019)



Jörg Kaufmann
Mitglied (bis GV 2019)

Geschäftsleitung



Lars Egger
Vorsitz



Patrick Berger
Bewirtschaftung



Christian Froelicher
Finanzen

Erfolgsrechnung und Bilanz

in TCHF	2019	2018
Betriebsertrag		
Erlöse aus Vermietung von Liegenschaften	32'245	31'448
Erfolg aus Verkauf von Immobilien	128	627
Sonstiger betrieblicher Erfolg	184	104
Total	32'557	32'179
Erfolg aus Neubewertung	2'411	491
Betriebsaufwand		
Liegenschaftsaufwand	-5'615	-5'661
Personalaufwand	-1'593	-1'503
Abschreibungen/Wertberichtigungen	-567	-719
Übriger Betriebsaufwand	-1'051	-964
Total	-8'826	-8'847
EBIT	26'142	23'823
Finanzaufwand	-6'899	-7'398
Ausserordentlicher Erfolg	-25	-198
EBT	19'218	16'227
Steuern	-2'382	-3'171
Periodenergebnis	16'836	13'056
Aktiven	31.12.2019	31.12.2018
Flüssige Mittel	11'851	8'413
Übriges Umlaufvermögen	1'641	3'458
Umlaufvermögen	13'491	11'871
Immobilien	700'290	671'828
Übriges Anlagevermögen	2'880	2'352
Anlagevermögen	703'170	674'180
Total	716'661	686'051
Passiven		
Finanzverbindlichkeiten	365'302	345'564
Rückstellungen für latente Steuern	30'075	28'927
Übriges Fremdkapital	11'575	9'546
Fremdkapital	406'951	384'037
Eigenkapital	309'710	302'014
Total	716'661	686'051

Weitere Informationen

Kontakte

Dr. Andreas Hauswirth

Präsident des Verwaltungsrats
+41 32 624 90 00
andreas.hauswirth@espacereal.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 2020

15. Mai 2020

Dividenden Ex-Datum

18. Mai 2020

Auszahlung der Dividende 2019

20. Mai 2020

Publikation

Halbjahresbericht 2020

16. September 2020

Publikation

Geschäftsbericht 2020

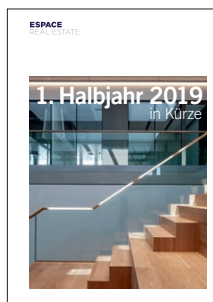
24. März 2021

Generalversammlung 2021

20. Mai 2021

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 2020

**«Begegnungszonen wie Stehtische für kurze Meetings,
Verpflegungsbereiche oder auch Sitzungszimmer
fördern die interne Zusammenarbeit und den
bereichsübergreifenden Austausch.»**

Marc Aeschlimann, CEO Schaffner Gruppe



Nordstrasse, Luterbach
Neubau Schaffner Gruppe



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, www.espacereal.ch

ESPACE
REAL ESTATE